



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
APLICADAS**

CARRERA DE ARQUITECTURA

TEMA:

**ESTUDIO INTEGRAL PARA LA RECUPERACIÓN DE LA CASA
HACIENDA PIE MONTE EN EL CANTÓN CAYAMBE**

Trabajo de titulación previo la obtención del Título de Arquitecta Urbanista

Autor:

Amanda Rocío Cumbal Navas

Asesor:

Arq. Fausto Ulloa Guevara

AMBATO- ECUADOR

2017

CERTIFICACIÓN

En mi calidad de Asesor del trabajo de titulación “ESTUDIO INTEGRAL PARA LA RECUPERACIÓN DE LA CASA HACIENDA PIE MONTE EN EL CANTÓN CAYAMBE” presentado por el ciudadano Amanda Rocío Cumbal Navas para optar por el título de Arquitecta Urbanista, CERTIFICO, que dicho Trabajo de Titulación ha sido revisado en todas sus partes y considero reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del tribunal examinador que se designe.

Ambato, agosto de 2016 (fecha en que se presenta los anillados)

Arq. Fausto Leonardo Ulloa Guevara

C.I. 1801175405

ASESOR

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

La abajo firmante, declara que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente Trabajo de Titulación, como requerimiento previo para la obtención del Título de Arquitecta Urbanista, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica de la autora.

Ambato, agosto de 2016 (fecha en que se presenta los anillados)

Amanda Rocío Cumbal Navas

C.I. 1717319543

**AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA,
REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN
ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN.**

Yo Amanda Rocío Cumbal Navas, declaro ser autor del Trabajo de Titulación con el nombre “ESTUDIO INTEGRAL PARA LA RECUPERACIÓN DE LA CASA HACIENDA PIE MONTE EN EL CANTÓN CAYAMBE”, como requisito para optar al grado de Arquitecta Urbanista y autorizo al Sistemas de Bibliotecas de la Universidad Tecnológica Indoamérica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital Institucional (RDI – UTI).

Los usuarios del RDI – UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deberán firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Ambato, a los 20 días del mes de febrero de 2017, firmo conforme:

Autor: Amanda Rocío Cumbal Navas
Firma

C.I. 1717319543
Dirección: Cevallos y Olmedo
Correo electrónico: rousamy8@hotmail.es
Teléfono: 0987008313

EL TRIBUNAL DE GRADO CERTIFICA QUE:

Luego de analizar el Trabajo de Titulación “ESTUDIO INTEGRAL PARA LA RECUPERACIÓN DE LA CASA HACIENDA PIE MONTE EN EL CANTÓN CAYAMBE” del estudiante AMANDA ROCÍO CUMBAL NAVAS, de la Carrera de Arquitectura, se ha determinado que el presente Trabajo de Titulación reúne todos los requisitos de fondo y de forma para que el señor estudiante pueda presentarse a la defensa respectiva el momento que el consejo directivo lo disponga.

Ambato, agosto de 2016 (fecha en que se presenta los anillados)

Arq. MDA. Hernán Paredes Vásquez
Docente UTI

Arq. Mg. Elizabeth Miranda Paredes
Docente UTI

Arq. MSc Nelson Veintimilla Vela
Docente UTI

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por bendecirme y permitirme llegar hasta este momento especial y que, con su voluntad y bendición, seguir avanzando.

Agradezco a mi esposo y mi hijo por todo su apoyo incondicional.

Agradezco a mis Padres por creer en mí.

De una manera muy especial a la Universidad Tecnológica Indoamérica, a la Facultad de Artes Aplicadas, Arq. Mda Fabricio Amancha Decano de la Facultad, Arq. Ulloa G. Fausto, Asesor de mi proyecto de tesis, Arq. Hernán Paredes, Arq. Elizabeth Miranda, Arq. Nelson Veintimilla, Ing. Geovanna Núñez, por su excelente labor como docentes, gracias por compartir su sabiduría e impulsarme a ser mejor.

DEDICATORIA

El presente trabajo, dedico con todo mi cariño a Dios, mi esposo, mi hijo que son mi apoyo absoluto.

AMANDA

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES APLICADAS
ESTUDIO INTEGRAL PARA LA RECUPERACIÓN DE LA CASA
HACIENDA PIE MONTE EN EL CANTÓN CAYAMBE

Autor: Amanda Rocío Cumbal Navas

Asesor: Arq. Fausto Leonardo Ulloa Guevara

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo de fin de carrera, fundamenta la realización de un estudio integral de la Casa Hacienda Pie Monte, ubicada en el Cantón Cayambe, en la investigación de campo, visual y fotográfica se observó que el inmueble se encuentra en un progresivo deterioro indicador del desconocimiento de su importancia histórica constructiva como patrimonio cultural tangible de la Nación; a juicio de expertos se considera que el inmueble corre más riesgo de destrucción cuando está en manos privadas siendo éste es el caso de la hacienda. Mediante la exploración sensorial se identificaron varios daños patológicos en los pisos, muros, cubiertas, estructura, acabados, causado por el abandono del inmueble y la falta de mantenimiento como se demuestra en la investigación de campo ejecutada para los fines de intervención, concluyendo que cada área de construcción requiere una intervención inmediata; como propuesta arquitectónica, recomendaciones de intervención en el diseño original respetando la tipología colonial, la planificación de un nuevo uso, que se requiere a través de la aplicación de encuestas, y, las necesidades de los pobladores del sector muestran como indicador; idealizar una Hostería como propuesta compatible con la Casa Hacienda, en base a las normativas de Conservación de Patrimonio, respetando su tipología y en lo posible manteniendo su originalidad.

Descriptores: Patrimonio, recuperación, valor cultural, valor histórico, tipología, intervención, sistemas constructivos, funcionalidad, materiales constructivos, patologías, consolidación, reconstrucción, conservación.

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES APLICADAS
ESTUDIO INTEGRAL PARA LA RECUPERACIÓN DE LA CASA
HACIENDA PIE MONTE EN EL CANTÓN CAYAMBE

Autor: Amanda Rocío Cumbal Navas

Asesor: Arq. Fausto Leonardo Ulloa Guevara

ABSTRACT

The present work of end of race, bases the realization of an integral study of the Hacienda Pie Monte, located in the Cayambe Canton, in the field, visual and photographic investigation it was observed that the property is in a progressive deterioration indicator of the ignorance Of its constructive historical importance as a tangible cultural heritage of the Nation; In the opinion of experts it is considered that the property is at greater risk of destruction when it is in private hands being this is the case of the hacienda. Through the sensory exploration several pathological damages were identified in the floors, walls, roofs, structure, finishes, caused by the abandonment of the building and the lack of maintenance as evidenced in the field investigation executed for the purposes of intervention, concluding that each Construction area requires immediate intervention; As an architectural proposal, intervention recommendations in the original design respecting the colonial typology, planning a new use, which is required through the application of surveys, and the needs of the population of the sector show as an indicator; Idealize a Hostería as a proposal compatible with the Casa Hacienda, based on the Heritage Conservation regulations, respecting its typology and, if possible, maintaining its originality.

Descriptors: Heritage, recovery, cultural value, historical value, type, intervention, building systems, functionality, building materials, pathologies, consolidation, reconstruction, maintenance

INDICE DE PRELIMINARES

CERTIFICACIÒN	ii
DECLARACIÒN DE AUTENTICIDAD.....	iii
AUTORIZACIÒN POR PARTE DEL AUTOR.	iv
EL TRIBUNAL DE GRADO CERTIFICA QUE:.....	v
AGRADECIMIENTO	vi
DEDICATORIA	vii
INDICE DE PRELIMINARES.....	x
INDICE GENERAL	xi
INDICE GENERAL DE TABLAS	xiv
INDICE GENERAL DE GRÀFICOS	xvi
INDICE GENERAL DE ILUSTRACIONES.....	xviii
INTRODUCCIÒN	xix

INDICE GENERAL

CAPITULO I	1
EL PROBLEMA.....	1
1.1. Tema	1
1.2. Línea de Investigación	1
1.3. Planteamiento del problema.....	1
1.3.1 Contextualización	1
1.3.2. Árbol de Problemas.....	12
1.3.3. Análisis Crítico	13
1.3.4. Prognosis.....	14
1.3.5. Formulación del Problema.....	14
1.3.6. Interrogantes	14
1.3.7. Delimitación del Objeto de Estudio	14
1.4. Justificación	16
1.5. Objetivos.....	17
1.5.1. Objetivo General.....	17
1.5.2.- Objetivos Específicos	17
CAPITULO II.....	18
MARCO TEÓRICO - CONCEPTUAL.....	18
2.1.- Antecedentes Investigativos.....	18
2.2.-Fundamentación Legal	20
2.3. Fundamentación Teórica Científica.....	22
2.3.1. Análisis Arquitectónico	22
2.3.2. Análisis y Evaluación Estructural.....	23
2.3.3. Caracterización de Materiales.....	23
2.3.4. Descripción de la Edificación	25
2.3.5. Estudio Integral del Estado Actual de la Casa Hacienda Pie Monte.	27
2.3.6. Historia de la Arquitectura Ecuatoriana de la Colonia y República.	27
2.3.7. Arquitectura Patrimonial.....	28

2.3.8. Recuperación Arquitectónica.....	29
2.4. Hipótesis	30
2.5. Señalamiento de Variables.....	30
CAPITULO III.....	31
METODOLOGÍA.....	31
3.1.-Enfoque.....	31
3.2.- Modalidades Básicas de Investigación.....	31
3.2.1.- Investigación Documental Bibliográfica.....	31
3.2.2.- Investigación de Campo	32
3.3.- Nivel o Tipo de Investigación	32
3.4.- Población y Muestra.....	32
3.5.- Operación de Variables	33
3.5.1. Variable Independiente	33
3.5.2. Variable Dependiente.....	34
3.6.- Plan de Recolección de Información.....	35
CAPITULO IV.....	36
ANÀLISIS E INTERPRETACIÒN DE RESULTADOS	36
4.1.-AnÀlisis del Aspecto Cuantitativo.	36
4.2. Interpretación de Resultados.....	39
4.3.- Evolución Histórica	46
CAPITULO V.....	81
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	81
CAPITULO VI.....	83
PROPUESTA.....	83
Tema:	83
6.1. Datos Informativos.....	83
6.2 Antecedentes de la Propuesta.....	84
6.3 Objetivos.....	85
6.4 Justificación	85

6.5 Desarrollo de la propuesta	87
6.5.1 Análisis de Factibilidad.....	88
6.5.2 Fundamentación Teórica.....	88
6.5.3 Aspectos Urbanos	89
6.7.1 Zonificación	101
6.7.2. Relación Funcional	103
6.7.3. Organigrama Funcional	104
6.8. Aspectos Formales.....	105
6.8.1. Sistema Constructivo	106
6.9. Infraestructura y Servicio.....	108
6.10. Beneficios de la Propuesta.....	108
6.11. Consolidación de Ideas	111
7.MATERIAL DE REFERENCIA.....	139
Bibliografía	139
7.2 ANEXOS	141

INDICE GENERAL DE TABLAS

TABLA 1.- CASAS DE HACIENDA DE ECUADOR	4
TABLA 2.- ÉPOCAS DE CONSTRUCCIÓN	4
TABLA 3.- ESTADO DE CONSERVACIÓN	5
TABLA 4.- USOS DE LAS HACIENDAS EN LA ACTUALIDAD	6
TABLA 5.- MAYOR NÚMERO DE HACIENDAS.....	8
TABLA 6.- HACIENDAS DE CAYAMBE	9
TABLA 7.- OPERACIONALIZACIÓN VARIABLE INDEPENDIENTE	33
TABLA 8.- OPERACIONALIZACIÓN VARIABLE DEPENDIENTE	34
TABLA 9.- PLAN DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN.....	35
TABLA 10.- MOTIVO DE VIAJE A CAYAMBE	36
TABLA 11.- LUGARES MÁS VISITADOS EN CAYAMBE	37
TABLA 12.- ESTABLECIMIENTO HOTELERO.....	39
TABLA 13.- POTENCIAL DE P. JUAN MONTALVO	40
TABLA 14.- ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	41
TABLA 15.- VARIEDAD	42
TABLA 16.-HACIENDAS ABANDONADAS.....	43
TABLA 17.- RECUPERAR INMUEBLE.....	44
TABLA 18.- APORTE DE DESARROLLO.....	45
TABLA 19.- ESTADO ACTUAL	69
TABLA 20.- ESTADO ACTUAL	70

TABLA 21.- ESTADO ACTUAL	71
TABLA 22.- ANEXO HOSTERÍA	100
TABLA 23.- ZONIFICACIÓN	101
TABLA 24.- PROGRAMACIÓN DE ÁREAS	152

INDICE GENERAL DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1.- ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN.....	4
GRÁFICO 2.- ÁRBOL DE PROBLEMAS	12
GRÁFICO 3.- UBICACIÓN DEL CANTÓN CAYAMBE.....	15
GRÁFICO 4.- DIVISIÓN POLÍTICA DEL CANTÓN CAYAMBE	15
GRÁFICO 5.- PLANO DEL LOTE EN ESTUDIO	16
GRÁFICO 6.- RED DE INCLUSIÓN CONCEPTUALES.....	22
GRÁFICO 7.-TURISMO EN CAYAMBE.....	36
GRÁFICO 8.- LUGARES MÁS VISITADOS EN CAYAMBE	37
GRÁFICO 9.- MAPA DE LUGARES MÁS VISITADOS EN CAYAMBE.....	38
GRÁFICO 10.- ESTABLECIMIENTO HOTELERO	39
GRÁFICO 11.- PORCENTAJE POTENCIAL	40
GRÁFICO 12.- ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.....	41
GRÁFICO 13.- VARIEDAD	42
GRÁFICO 14.- HACIENDAS ABANDONADAS.....	43
GRÁFICO 15.- RECUPERAR INMUEBLE.....	44
GRÁFICO 16.- APORTE DE DESARROLLO	45
GRÁFICO 17.- FASE 1.....	47
GRÁFICO 18.- FASE 2.....	48
GRÁFICO 19.- FASE 3.....	49
GRÁFICO 20.- FASE 4.....	50
GRÁFICO 21.- FASE 5	51

GRÁFICO 22.- MAPA URBANO.....	52
GRÁFICO 23.- MAPEO DE UBICACIÓN DE LUGARES	52
GRÁFICO 24.- INTERVENCIONES ANTERIORES.....	53
GRÁFICO 25.- CORTES DE CUBIERTA.....	78
GRÁFICO 26.- PLANO DE DETALLES.....	80
GRÁFICO 27.- ACTIVIDADES CAYAMBE.....	86
GRÁFICO 28.- VÍAS DE PARROQUIA J. MONTALVO	90
GRÁFICO 29.- USO DE SUELO	91
GRÁFICO 30.- LO EDIFICADO	92
GRÁFICO 31.- ACCESIBILIDAD A LA HACIENDA	93
GRÁFICO 32.- PLANO TOPOGRÁFICO.....	95
GRÁFICO 33.- HABITACIONES H. L.	96
GRÁFICO 34.- HOSTERÍA LEITO.....	97
GRÁFICO 35.- VISTA AÉREA	97
GRÁFICO 36.- LUNA RUNTUN	98
GRÁFICO 37.- LUNA RUNTUN HAB.	98
GRÁFICO 38.- ZONIFICACIÓN MAPA.....	102
GRÁFICO 39.- ORGANIGRAMA FUNCIONAL	104
GRÁFICO 40.- CONSOLIDACIÓN DE IDEAS.....	112

INDICE GENERAL DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1.- INTERVENCIÓN 2.....	54
ILUSTRACIÓN 2. INTERVENCIÓN 7.....	54
ILUSTRACIÓN 3.- INTERVENCIÓN 8.....	55
ILUSTRACIÓN 4.- UBICACIÓN HOSTERÍA LEITO.....	96

INTRODUCCIÓN

En el mundo globalizado en el que nos encontramos, se puede evidenciar claramente la creciente contaminación, la pérdida de valores y el deterioro del patrimonio cultural, un mundo donde lo tradicional ha sido remplazado por la comodidad de lo moderno.

La arquitectura refleja las maneras de vivir de una sociedad y el medio natural cercano, que con el paso del tiempo se convierte en un valioso legado de nuestra historia, aquello que nuestros antepasados nos han dejado y forma parte nuestro patrimonio. Dentro de este contexto se plantea como primera instancia realizar un estudio integral y posteriormente analizar la recuperación de la denominada "Casa Hacienda Pie Monte", ubicada en el Cantón Cayambe, para ello se debe tomar en cuenta determinados aspectos como los principios teóricos; el respeto a la historicidad, respeto a la pátina, reversibilidad.

Ecuador es un país muy rico en patrimonio, tanto cultural como natural. La riqueza patrimonial que poseemos es tan importante que nuestro país ostenta seis importantes reconocimientos concedidos por la UNESCO. Uno de ellos la capital de la República.

La capital del Ecuador fue declarada Patrimonio de la Humanidad en 1978, año en que la UNESCO hizo su primera selección de los sitios que el hombre debe proteger como parte de su memoria.

Pues Quito es uno de los mejores testimonios en toda Hispanoamérica de los prodigios que resultan cuando la creatividad humana enfrenta retos como aplicar una matriz muy precisa (la 'ciudad' como era concebida a fines del siglo XV en España) a un paisaje completamente distinto como es el andino ecuatoriano.

Para lograr este traslado, naturalmente tenía que tomar lugar en Quito "un intercambio importante de valores humanos a lo largo de un tiempo o dentro de

un área cultural del mundo, en relación con el desarrollo en la arquitectura o la tecnología, las artes monumentales, la planificación o el diseño urbanos". Y este es otro de los criterios que aplica UNESCO para seleccionar los sitios que pertenecen a su lista de Patrimonio mundial.

Otros reconocimientos fueron a: Galápagos, El Parque Nacional Sangay, Cuenca, El Patrimonio Oral y las manifestaciones culturales del pueblo Zápara, El tejido tradicional del sombrero de paja toquilla, el Qhapac Ñan o Sistema Vial Andino, La música de marimba, cantos y danzas tradicionales de la región del Pacífico sur colombiano y la provincia de Esmeraldas de Ecuador y el patrimonio documental fotográfico. Acervo documental del vicariato apostólico salesiano en la Amazonía ecuatoriana 1890-1930.

La Casa hacienda Pie Monte siendo parte de la Provincia de Pichincha es considerada patrimonio cultural según el Instituto Nacional de Patrimonio con acuerdo del Ministro de Educación y Cultura N°4381 en el año del 2001, considerando que tiene las características técnicas para que sea preservada y conservada; el desconocimiento de estos importantes reconocimientos motiva el descuido, el deterioro de estos por el abandono y descuido hacen que gran parte de nuestra historia se evapore en el tiempo.

Conscientes de esta realidad y comprometidos con la preservación del patrimonio nos vemos en la tarea de realizar una investigación que demuestre la necesidad de recuperar bienes de la historia de nuestro país.

CAPITULO I

EL PROBLEMA

1.1. Tema

Estudio Integral para la recuperación de la Casa Hacienda Pie Monte en el Cantón Cayambe.

1.2. Línea de Investigación

“Ordenamiento Territorial. Considerando que el Estado adopta una determinada organización política y administrativa, esta línea de investigación se orienta a profundizar el análisis de la ocupación física del territorio. Este análisis se enfoca en las tendencias económicas, sociales y políticas, culturales, locales, así como los impactos de las políticas públicas en las actividades humanas y en la naturaleza. Siendo el ordenamiento territorial un instrumento fundamental para el desarrollo, las investigaciones dentro de esta línea podrían analizar la idoneidad de propuestas existentes, proponer nuevos planes o modificar planes existentes. Cabe considerar que el ordenamiento territorial es también un proceso político que involucra toma de decisiones, actores sociales, económicos técnicos para ocupación ordenada y uso sostenible del territorio”. (Indoamérica, 2011)

1.3. Planteamiento del problema

1.3.1 Contextualización

Macro

En el Ecuador están inventariadas 105 Casas de Hacienda las cuales pertenecen a la zona Sierra y Costa del país¹. A lo largo de la Sierra Ecuatoriana cercanas a los fastuosos Andes, se ubican gran parte de las Casas de Hacienda muchas de ellas de la época de la colonia, algunas han sido recuperadas para convertirlas en funcionales y acogedores hoteles u hosterías, que ofrecen a sus huéspedes experiencias inolvidables, motivadoras y relajantes por el mismo hecho de que están rodeadas de abundante naturaleza, hábitat de especies nativas con las que se puede convivir saludablemente, se constituyen en fuentes y testigos indiscutibles de la identidad y cultura andina, así los visitantes no solo tienen experiencias físicas si no también emocionales y culturales, se puede experimentar actividades propias de los diferentes sectores, tanto como prontitudes inherentes a las que se realizan en una hacienda como ordeño de las vacas, cosecha de legumbres, corte de alfalfa, trigos, avena, otros; la elaboración de quesos, alimentación de becerros, caballos otros.

La recuperación de algunas de estas han abierto expectativas en propios y extranjeros, en los primeros porque esta puede ser una realidad que genere actividad económica y fuentes de trabajo y en los segundos porque se amplían las posibilidades de alternativas para vacacionar aislados del bullicio de las grandes ciudades, y en tercer lugar es una alternativa que en nuestro país se debe potenciar para acoger a turistas extranjeros, foráneos que requieran de este tipo de infraestructura arquitectónica para descanso o para liberar niveles de estrés.

A continuación, se detallan un inventario actualizado en el 2012, de Casas de Hacienda de Ecuador según el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

¹ <http://www.inpc.gob.ec/sistema-de-informacion-para-la-gestion-de-bienes-culturales-abaco>

PROVINCIA	CIUDAD / SITIO	NÚMERO CASAS DE HACIENDAS INVENTARIADAS
Carchi	El Ángel	1
Imbabura	Peguche	1
	Ibarra	1
	Zuleta	1
	Urcuquí	4
Pichincha	Sangolquí	9
	Quito	4
	Cayambe	10
	Tupigachi	1
	Amaguaña	3
	Conocoto	4
	Tumbaco	1
	Pifo	2
	Puembo	2
	Checa	1
	Pomasqui	1
	Tanlahua	1
	Calacali	1
	Atahualpa	1
	Tambillo	2
	Otón	1
	Pintag	3
	Cutuglahua	1
	San Pedro Taboada	1
	Cotogchoa	4
	Uyumbicho	2
	Olmedo	2
	Cangahua	3
	Pesillo	2
	La Esperanza Guaraquí	2
	Tabacundo	3
	Nono	4
	Lloa	1
	Rumicucho	1
	Chisinche	1
Chillogallo	1	
San Blas	1	
Cotopaxi	Pujili	2
	Poalò	2
	Tanicuchi	2
	Pastocalle	1
	Canchagua	1
	Mulalò	4
	Laigua de Vargas	1
	Guaytacama	3
	Latacunga	1
Anchilivi	1	
Chimborazo	Palmira	1
Los Ríos	Quevedo	1
Manabí	Salango	1

Tabla 1.- Casas De Hacienda De Ecuador

Elaborado: Instituto Nacional De Patrimonio

²Del inventario se desprende la época de construcción de estas edificaciones.

ÈPOCA	AÑOS	NÙMERO	%
Colonia	1534- 1829	57	54%
República	1825-1920	33	31%
Moderna	1920-1960	15	15%

Tabla 2.- Épocas De Construcción
Fuente: Instituto Nacional De Patrimonio

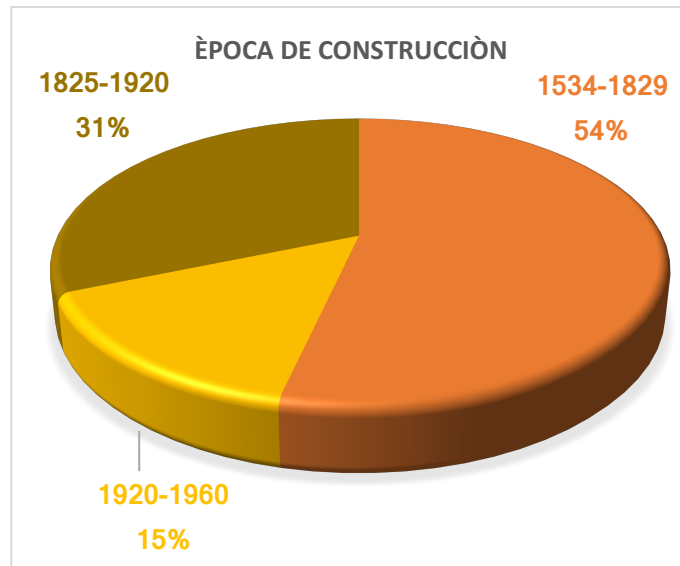


Gráfico 1.- Época De Construcción
Fuente: Elaboración Propia

Evidentemente también se consideró el estado de conservación de cada una de las Casas Haciendas para verificar las condiciones en que se encuentran infiriendo, cifras evidentes de estos bienes inmuebles en su gran mayoría se encuentran en estado sólido³ con un 69% un 26% están deterioradas⁴ y un 5% están en la ruina⁵.

² Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

³ Sólido Cuando el inmueble se encuentra mantenido y conservado en un porcentaje del 75% al 100%. INPC

ESTADO	NÚMERO	%
Sólido	72	69%
Deteriorado	27	26%
Ruinas	6	5%

Tabla 3.- Estado De Conservación

Fuente: Elaboración Propia



Gráfico 2.- Estado De Conservación

Fuente: Elaboración Propia

Las Casas de Hacienda en sus principios cumplían una función muy importante, la de finca agrícola, de gran tamaño, generalmente sede de explotación de carácter latifundista, con un núcleo de viviendas normalmente de alto valor arquitectónico, sistema de propiedad de origen español, el modelo fue exportado a América durante la época de la colonia ⁶.

⁴ Deteriorado cuando el inmueble presenta deterioro desde un 25 % hasta un 75%. INPC

⁵ Ruinoso cuando el inmueble está deteriorado en un rango superior al 75%. INPC

⁶ <https://es.wikipedia.org/wiki/Hacienda>

De lo que se infiere, podemos decir que en la actualidad las Casas Haciendas tienen varias funciones la principal que es la vivienda con un mayor porcentaje el 53%, pero se observa que los ocupantes de estos espacios arquitectónicos coexisten ajenos al valor de identidad cultural y arquitectónico del patrimonio en el cual viven, mientras que un 19% se ocupan estas edificaciones para el comercio, seguido del 8% para actividades recreativas, y en menor porcentaje para administración, educativo, culto y con un 5% se encuentran abandonadas.

ACTIVIDAD	NÚMERO	%
Vivienda	56	53%
Comercio	20	19%
Administrativo, educativo, culto	8	8%
Abandonadas	6	5%

Tabla 4.- Usos De Las Haciendas En La Actualidad

Fuente: Elaboración Propia

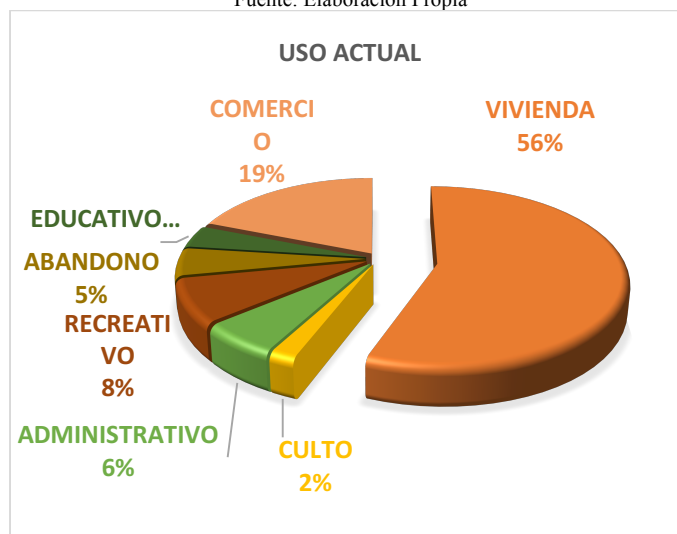


Gráfico 3.- Usos De Las Haciendas En La Actualidad

El Consejo Metropolitano de Quito expide una ordenanza en la cual hace referencia sobre las áreas y bienes patrimoniales que para efecto de la presente deben cumplir con ciertos parámetros como, ser elementos de alto valor natural, espacial, cultural que los hace representativos de su tiempo y forman parte de la memoria colectiva; estos elementos arquitectónicos serán debidamente

identificados, valorados y registrados en el inventario de bienes y áreas patrimoniales.⁷

En la sección III de la misma ordenanza menciona que los conjuntos y edificios monumentales e hitos arquitectónicos – espaciales que por sus características estructurales formales, deben orientar su nuevo uso a actividades colectivas a nivel de ciudad que sean funciones compatibles con las necesidades del entorno sin causar alteraciones que destruyan su carácter patrimonial. (QUITO C. M., 2008)

Con amparo en la ordenanza que antecede, en el Ecuador las Casas de Hacienda el 54% pertenecen a la época de la colonia, seguida de las construcciones de la república con un 31%, y modernas con un 15%, que a pesar del paso del tiempo el 69% se encuentran en un estado sólido, el 26% en un estado deteriorado y 5% en estado ruinoso; en cuanto al uso que se les ha concedido como las viviendas, existe mucha irresponsabilidad, por parte de sus habitantes, de igual manera en el uso comercial y el resto de usos han sufrido intervenciones sin un criterio consiente, sin darse cuenta del valor histórico y arquitectónico que se ha perdido por efectos de las sucesivas intervenciones a través de las generaciones que han heredado estas casas de hacienda.

En la región Sierra se destacan varias casas de hacienda, la gran mayoría está en la Provincia de Pichincha con 76 inmuebles y dentro de este número se divide, en el Cantón Cayambe con 10 Casas de Hacienda, luego en la Parroquia Sangolquí tiene 9 Casas de Hacienda, seguida de Quito con 4, Amaguaña con 3 Casas de Hacienda y en el resto de la provincia y la región Sierra hay un pequeño porcentaje de casas de hacienda en lugares rurales.

⁷ Ordenanza Metropolitana de Quito N° 0260

CIUDAD/SITIO	NÚMERO DE CASAS HACIENDAS INVENTARIADAS
Cayambe	10
Sangolquí	9
Quito	4
Amaguaña	3
Resto de la provincia de Pichincha	50

Tabla 5.- Mayor Número De Haciendas

Elaborado: Instituto Nacional De Patrimonio

En la investigación nos encontramos con información que es indiferente a la forma de tratar al Patrimonio.

Refiere el caso de Quito, al tener edificaciones urbanas existen programas como el arreglo de la quinta fachada, es decir la cubierta y el arreglo de las fachadas principales que está a cargo del Municipio de Quito y el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP), este programa todavía está vigente.⁸

Pero en el área rural no existe un programa determinado, quedando a criterio de propietario acerca del mantenimiento que haga a su posesión; sin embargo, se ha considerado como política de los GAD que, si los dueños de estas edificaciones las mantienen en buenas condiciones, acceden a un descuento en los impuestos, tal como lo afirma el Arq. Gallegos Francisco del departamento de Conservación INPC

MICRO

En el Cantón Cayambe se encontró mayor cantidad de Casas de Hacienda a nivel nacional con diez construcciones emblemáticas, entre ellas la Casa Hacienda Pie Monte una construcción que data de 1690 según un testamento

⁸ Dirección de Conservación INPC

existente, se la describe como un conjunto arquitectónico con grandes patios-jardines en cuya periferia se conformaba en bloques de una sola planta, con cubiertas de teja y estas sobre una estructura de madera; paredes de adobe, cimentación de piedra con galerías que conectan a los otros espacios y detalles interesantes como las columnas de piedra rematadas con arcos de medio punto o las columnas de madera existentes en el otro patio.

CANTÓN	HACIENDAS
Cayambe	Miraflores
	Guachalà
	La Compañía
	El Molino
	San José
	Paquiestancia
	Bellavista
	El Hato
	El Prado
	Pie Monte

Tabla 6.- Haciendas De Cayambe
El Elaborado: Instituto Nacional De Patrimonio

La Casa Hacienda Pie Monte evidencia su construcción en la época de la colonia; ésta hacienda ha tenido varios propietarios, por lo que ha sufrido cambios en la construcción y estética, según se puede observar en la investigación de campo.

El bien inmueble tenía como actividad principal la agricultura, esto lleva a los propietarios de turno a edificar la primera construcción para guardar los granos como silos y conforme a las necesidades que iban teniendo los bloques se iban construyendo poco a poco como: el troje, graneros, área de servicio, vivienda para los propietarios. En la actualidad estos espacios se encuentran abandonados y han perdido su funcionalidad.

Se observa que la Casa Hacienda se encuentra en total abandono, presenta ⁹deterioro en un 25% al 75%; en las diversas áreas, ejemplo: los tumbados caídos, paredes desmoronadas, pisos de madera en mal estado debido a la humedad causando moho y proliferación de hongos de pudrición, en la cubierta los tejados están en mal estado, tejas rotas que permite el paso de agua lluvia, presencia de vegetación (musgos, hongos).

La observación directa al inmueble demuestra que en ciertas partes del conjunto constructivo existen modificaciones con el uso de materiales de la época actual como: cemento, hierro, estructura metálica.

La parte externa de los patios y el resto del terreno, demuestran que hay un total descuido con la presencia de maleza de hierbas nocivas e incluso en el interior de la construcción; existen árboles sin ningún tipo de mantenimiento agrícola y no se aproveche el resto de terreno para algún cultivo o actividad que genere ingresos y mantenimiento.

El tiempo no ha pasado en vano y los materiales constructivos están cumpliendo sus años de vida, esto ha hecho que los dueños de turno hagan intervenciones sin mayor estudio, sin detenerse a pensar en el valor patrimonial, otro punto que ha aportado en el deterioro de la Casa Hacienda son los elementos naturales como son la lluvia, el viento, el sol estos factores producen humedades, deformaciones, fisuras, desplomes entre otras y por último los diferentes propietarios que ha tenido la Casa Hacienda, es sobre ellos que recae la responsabilidad de no haber dado un mantenimiento constante al Patrimonio para preservar y dejar como herencia intacta a las nuevas generaciones.

Lo antes mencionado es una breve descripción del Patrimonio en estudio, pero los problemas aparecen con el paso de los años, los fenómenos naturales o accidentales y el mayor agente dañino ha sido el hombre.

⁹ Deteriorado cuando el inmueble presenta deterioro desde un 25 % hasta un 75%. INPC

En conclusión, la Casa Hacienda Pie Monte con muchos años de construcción tiene una problemática en el aspecto constructivo debido al abandono al que ha sido sometida y esto provoca la creación de diversas patologías en los ambientes interno y externo; existe una confusión en la funcionalidad arquitectónica por las intervenciones realizadas y lo que preocupa es que cada vez se está perdiendo el Patrimonio Cultural.

1.3.2. Árbol de Problemas

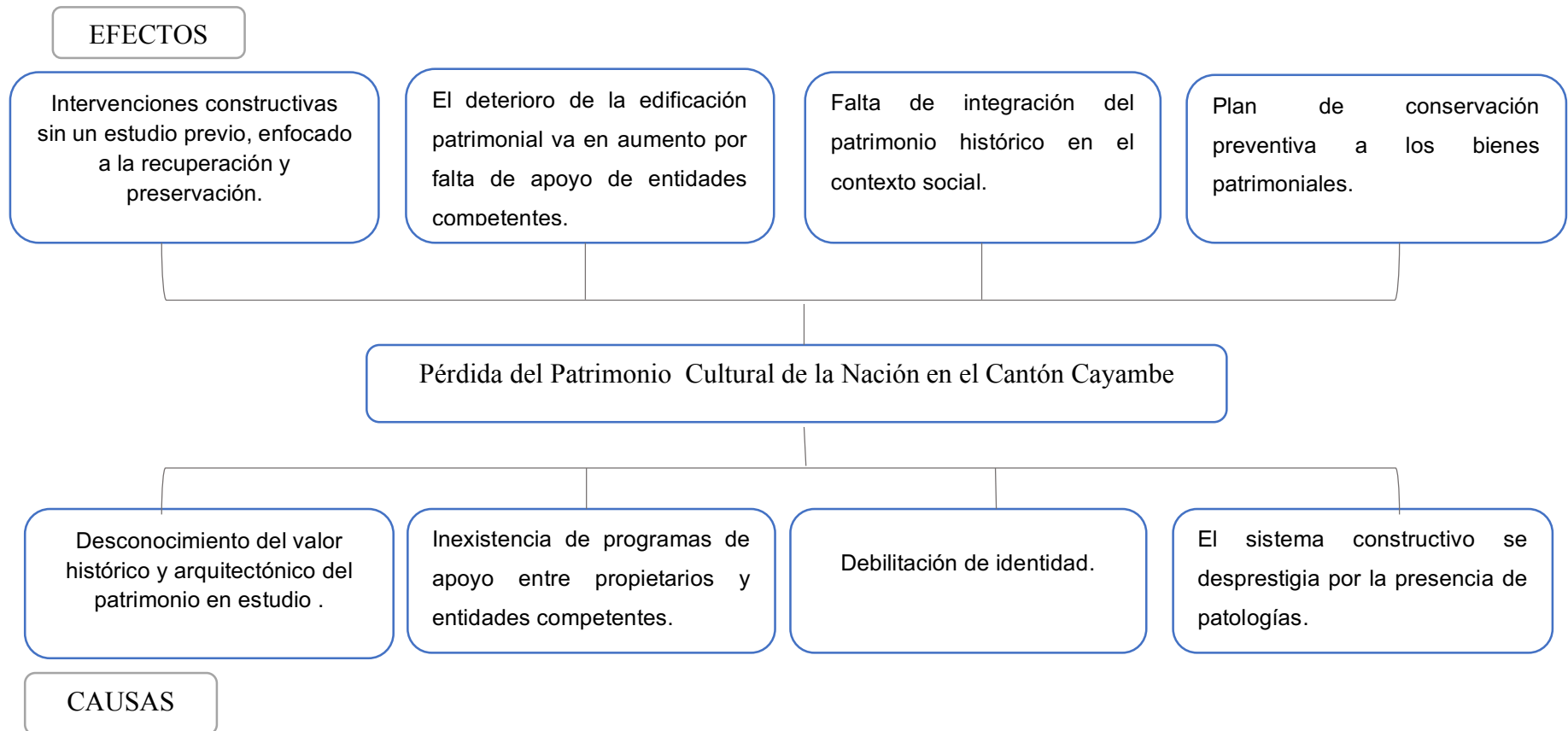


Gráfico 2.- Árbol De Problemas

Fuente: Elaboración Propia

1.3.3. Análisis Crítico

La Casa Hacienda Pie Monte requiere de manera urgente la protección de las zonas edificadas a las cuales llamaremos bloque norte, bloque sur, bloque este, bloque oeste, para evitar su total destrucción que va en aumento porque ni los propietarios hacen conciencia de tratar de preservarla.

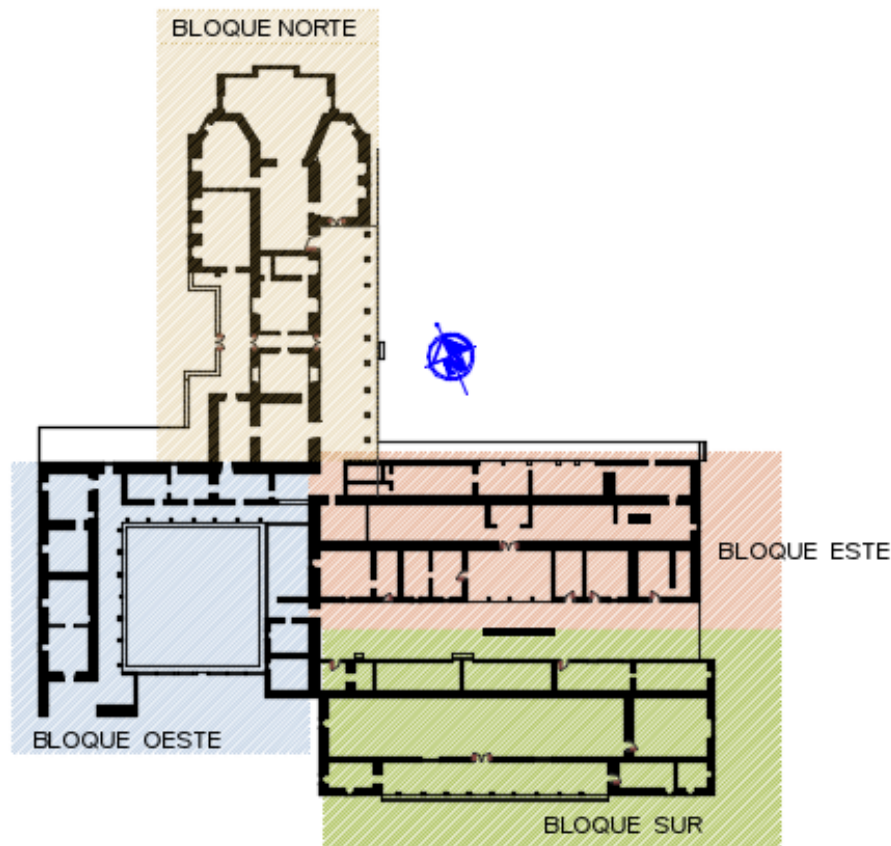


Gráfico 3.- División Por Bloques De La Casa Hacienda P.M.

Fuente: Elaboración Propia

La falta de interés en resguardar esta edificación, por parte de los municipios o entidades competentes ha hecho que la Casa Hacienda acelere su deterioro en las áreas internas y externas; la falta de un plan de recuperación a nivel constructivo y proyectarse a una planificación para un nuevo uso, hace que la hacienda no produzca un desarrollo cultural, económico, social para sí misma y peor aún para el lugar en donde está emplazada.

1.3.4. Prognosis

Al no recuperar la Casa Hacienda Pie Monte siendo una oportunidad para los propietarios y para los lugareños de este sector; se está desaprovechando la ocasión de dar a conocer las evidencias arquitectónica de las distintas épocas, valorar nuestra identidad, un espacio que invite a internarse y descubrir las costumbres, actividades propias del sector y que pueda también generar fuentes de trabajo para los mismos habitantes de Cayambe, involucrándose en proyectos para promover el turismo tras la valoración de edificaciones y espacios patrimoniales como es el caso de la Casa Hacienda Pie Monte; el cambio de uso permitirá rescatar la arquitectura a través de la recuperación de elementos importantes de la tipología de la casa para darle un valor.

1.3.5. Formulación del Problema

¿Cuáles son las causas de pérdida de patrimonio Cultural edificado de la Casa Hacienda Pie Monte del Cantón Cayambe?

1.3.6. Interrogantes

¿Cuál es el estado actual de los materiales y sistemas constructivos existentes en la Casa Hacienda Pie Monte?

¿Qué patologías tiene la Casa Hacienda Pie Monte en muros, pisos, tumbados falsos y cubiertas?

¿Cuáles son los grados de intervención para remodelar en cada etapa de construcción?

1.3.7. Delimitación del Objeto de Estudio

Campo: Arquitectura

Área: Arquitectura Patrimonial

Aspecto: Recuperación Arquitectónica – Casa Hacienda Pie Monte

Espacio: Cantón Cayambe

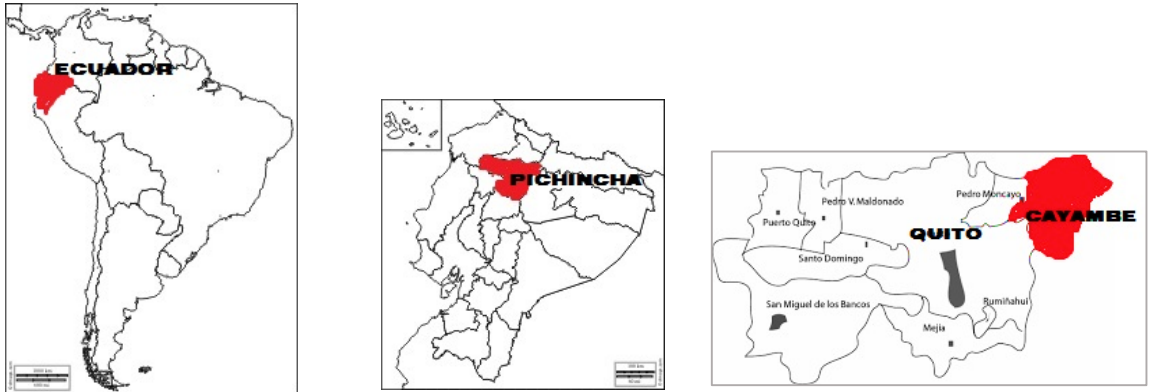


Gráfico 3.- Ubicación Del Cantón Cayambe
Elaborado: Autor De La Investigación



Gráfico 4.- División Política del Cantón Cayambe
Elaborado: Equipo De Investigación Del Centrocicc



Gráfico 5.- Plano Del Lote En Estudio

Fuente: Elaboración Propia

1.4. Justificación

El estudio integral de la Casa Hacienda Pie Monte es un trabajo cuya importancia radica en rescatar aspectos históricos, de la colonia con incorporación de construcciones de la república y es la razón por la que se plantea intervenir y recuperar el tesoro constructivo de esta hacienda, dando valor a lo que en algún momento significó para la comunidad, generando un ambiente de hacienda tanto en la arquitectura como en el servicio y al mismo tiempo poder proponer un lugar en el cual reúna a un masivo número de visitantes que se sientan parte de la historia al visitar estos sitios tradicionales, que conozcan la cultura y se transporten a otra época y sea un complemento para el turismo de Cayambe, de esta manera se pueda también beneficiar a nivel social y económico.

En nuestro medio las haciendas son legados históricos que nos dejaron nuestros antepasados y constituyen nuestro patrimonio arquitectónico por lo que debemos conocerlas, estudiarlas, valorarlas y conservarlas para transmitir las a las generaciones futuras, en tal razón es importante que como área de competencia

del profesional de la arquitectura exista el compromiso de devolverles el valor que estas tienen.

Los beneficiarios de esta investigación y posterior propuesta serán los Cayambeños, con la recuperación de este inmueble patrimonial pues el logro del valor en la recuperación permitirá darle un nuevo uso, mismo que dará testimonio de la riqueza arquitectónica de los materiales y sistemas constructivos utilizados en la época de la colonia, que han permitido elevar el criterio en la investigación para reformular y habilitar espacios y ambientes para ser utilizados efectivamente.

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo General

Realizar un estudio integral del estado actual de la Casa Hacienda Pie Monte para efectuar una propuesta de recuperación y proponer un nuevo uso.

1.5.2.- Objetivos Específicos

- Diagnosticar el estado actual, que materiales y sistemas constructivos tiene la Casa Hacienda Pie Monte.
- Identificar las patologías que tiene la casa hacienda Pie Monte (muros, pisos, tumbados falsos y cubiertas).
- Proponer un nuevo uso para la Casa Hacienda Pie Monte en base a los lineamientos generales para proyectos de conservación arquitectónica en inmuebles con registro patrimonial.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO - CONCEPTUAL

2.1.- Antecedentes Investigativos.

Estudios relacionados al tema propuesto:

- **Universidad de Cuenca Facultad De Ciencias de la Hospitalidad, Carrera De Turismo**

Tema: EXPERIENCIAS DE TURISMO RURAL EN CINCO HACIENDAS DE LAS PROVINCIAS DE PICHINCHA, COTOPAXI E IMBABURA

Autor: María Elisa Coello Gómez Jurado.

Director: Lcda. Alexandra Galarza

Objetivos:

Promover y Fortalecer el turismo rural como una nueva modalidad turística bajo el concepto del respeto con el entorno natural y las comunidades del lugar, en este trabajo el autor hizo un análisis a cinco haciendas de Pichincha, Cotopaxi e Imbabura en la cual propone maximizar los ingresos en las haciendas como fuente generadora de empleo y reducir la pobreza en la comunidad, aumentar el turismo nacional e internacional, ampliar el conocimiento de la existencia de las haciendas.

Conclusiones:

El turismo rural debe estar bien planificado para obtener altos niveles de productividad sin afectar al medio.

Análisis:

Esta propuesta académica presenta un estudio sobre una nueva modalidad de turismo rural en Ecuador. Se ha realizado un análisis a cinco haciendas localizadas en las provincias de Pichincha, Cotopaxi e Imbabura con la finalidad de observar experiencias desarrolladas dentro de esta tendencia turística, basada en los pilares de la sostenibilidad y en la amistad con el medio ambiente. En este estudio se conjugan antecedentes y características del turismo rural, semejanzas con el agroturismo; así como, un análisis de cada hacienda con su plan de marketing a implementar en la promoción del turismo rural en el País.

- **Universidad San Francisco de Quito. Colegio de Arquitectura y Diseño Interior**

Tema: RESTRUCTURACIÓN Y REMODELACIÓN DEL “CLUB HACIENDA EL REFUGIO”.

Autor: Stephanie Lucila Padilla Aldas.

Director; Arq. Helena Garino.

Objetivo:

Proporcionar al socio un ambiente de confort en su tiempo libre, ayudándolo a distenderse del estrés propio de la vida cotidiana; todo esto enfocado en un estilo campestre, exclusivo y de integración con la naturaleza.

Conclusiones:

Al activar este club con todas las comodidades propuestas, la gente de esta zona no tendrá que salir los fines de semanas de San Rafael para poder realizar las actividades familiares, deportivas y sociales, sino buscaran ingresar a este club y evitará tener que hacer viajes largos y cansados al tener que salir a otros valles o a su vez a círculos sociales de Quito.

Análisis:

El objetivo fue proporcionar al socio un ambiente de confort en su tiempo libre, ayudándolo a distenderse del estrés propio de la vida cotidiana; todo esto enfocado en un estilo campestre, exclusivo y de integración con la naturaleza. El diseño interior propuesto se desarrolló a partir del concepto “Actividades ecuestres: equilibrio y movimiento”, ya que buen número de los usuarios del Club se dedican a estas actividades y, por ello, en él existe un picadero, establos, áreas de atención veterinaria, etc., para brindar servicios de calidad a los socios propietarios de caballos.

2.2.-Fundamentación Legal

De una manera puntual en el Cantón Cayambe el proceso de intervención en estos bienes inmuebles se lo realiza a través de las normativas emitidas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y las ordenanzas del Distrito Municipio de Quito cómo la ¹⁰**Ordenanza de Áreas y Bienes Patrimoniales**, entendiéndose por áreas patrimoniales, aquellos elementos de valor natural, espacial o cultural que han aportado al desarrollo de los asentamientos humanos.

En el **Capítulo I – sección III - Áreas de Patrimonio urbanístico y arquitectónico** de la ordenanza mencionada inicialmente, nos indica que las casas de haciendas son considerados hitos del lugar en donde se encuentran.

En el **Capítulo II – sección III – Catalogación**, indicando que las edificaciones registradas en los inventarios patrimoniales, se clasifican de la siguiente manera:

- Tipología de la edificación.
- Significado simbólico, histórico, tecnológico, hito.
- Estado de la edificación.
- Relación con el Entorno.

¹⁰Ordenanza de Áreas y Bienes Patrimoniales- cap. 1 – sección 1 – pág. 5

Estos parámetros básicos más la aplicación de una tabla de aspectos a considerar en cada criterio se simplificará en un puntaje que clasificará en tres grupos.

Edificaciones con protección absoluta. - son edificios patrimoniales monumentales y de interés social que deben ser conservadas en su totalidad y unidad, manteniendo las características originales y los aportes realizados en el tiempo. De ser preciso se puede realizar la recuperación por medio de intervenciones especializadas en restauración.

Edificaciones con protección parcial. - se lo conoce también como rehabilitables, son susceptibles a transformaciones para mejorar sus condiciones de habitabilidad, lo cual implica que debe conservarse elementos obligatoriamente y aquellos que puedan modificarse. En este grupo pertenece las edificaciones y conjuntos edificados de interés especial, urbano, suburbano y rurales.

Edificaciones con catalogación negativa. Son edificaciones que no presentan valor arquitectónico alguno.

De acuerdo a la ficha técnica (VER ANEXOS) realizada por la entidad investigadora INPC la casa hacienda Pie Monte tiene una valoración parcial.

En el **Capítulo IV– sección II- Alcance y Formas de Intervención Arquitectónica**

Art 50.- todas las edificaciones con protección absoluta o parcial podrán ser objeto de intervenciones de conservación, mantenimiento, acondicionamiento, que, sin alterar su tipología, permita nuevos usos compatibles y la reutilización de sus espacios.

2.3. Fundamentación Teórica Científica

Red de Inclusiones Conceptuales

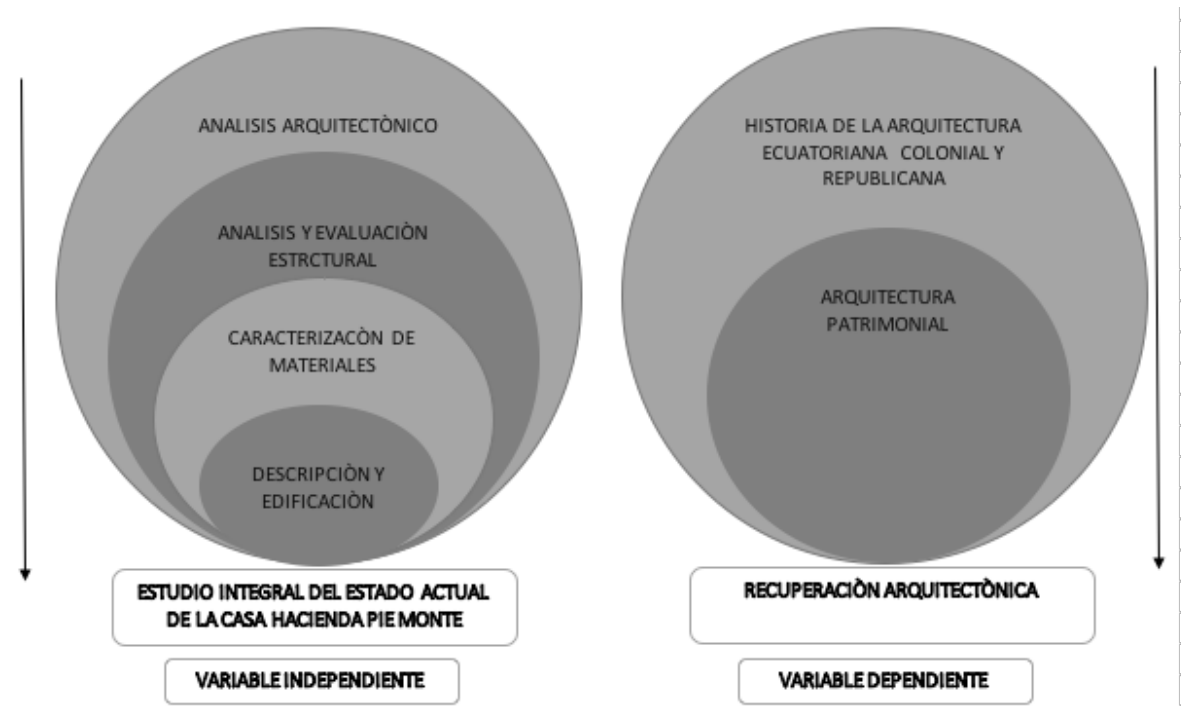


Gráfico 6.- Red De Inclusión Conceptuales

2.3.1. Análisis Arquitectónico

“El análisis de una obra de arte dentro del ámbito académico, es un ejercicio práctico en el que a partir de la imagen de una obra se ha de desarrollar un análisis y comentario escrito de la misma aplicando los conocimientos teóricos aprendidos.”

(LASSO, 2015).

El análisis arquitectónico de un edificio es realizar un estudio integral del mismo para llegar a conocer sus principios, los componentes, las propiedades, funciones, los límites para lo cual ha sido construida dicha obra con el fin de dar posibles soluciones al problema arquitectónico.

2.3.2. Análisis y Evaluación Estructural

“La observación directa de la estructura, realizada habitualmente por un equipo calificado, constituye una fase esencial del estudio; su finalidad reside en proporcionar una comprensión inicial de la estructura que, a su vez, permita enfocar apropiadamente las investigaciones posteriores. Sus objetivos principales son los siguientes”:

- *identificar el deterioro y los daños,*
- *determinar si los fenómenos están o no estabilizados,*
- *decidir si hay riesgos inmediatos y por tanto se deben adoptar medidas urgentes,*
- *identificar efectos del entorno sobre el edificio.*

(DALMAU, 2004)

La inspección técnica a través de fichas técnicas y de evaluación más las fotografías, como acciones asertivas nos ayuda a determinar qué tan estable esta la estructura de la Casa Hacienda, que tipo de patologías existen y proponer el tipo de intervención que se debe realizar para que cumpla bien su función de estabilidad.

2.3.3. Caracterización de Materiales

“Consiste en la obtención de información acerca de un material bajo estudio (composición, estructura, topología, topografía, morfología, propiedades en general) a partir de la interacción de una señal, con una porción de dicho material. Por tanto, toda caracterización de un material supone una agresión al mismo, es decir, una perturbación del mismo. El estudio de la respuesta del material a dicha perturbación nos permite conocer las propiedades o más concretamente, las peculiaridades del mismo.”

(INTRODUCCIÓN A LAS TECNICAS DE CARACTERIZACIÓN MAT)

Los materiales con los que está edificada la casa de hacienda son materiales constructivos tradicionales como la tierra, madera, piedra, y que a partir de un estudio de campo y visual se caracterizará las propiedades físicas, químicas, estructurales e identificar el tipo de patología que tenga y proponer una solución.

El sistema constructivo de esta edificación patrimonial es tradicional.

Cimentación. - es de mampostería de piedra y/o ladrillo unida con argamasa de arena y cal, sobre la misma se levanta los muros de tapial y/o adobe, como también de ladrillo.

Muros. - son mixtos de ladrillo, adobe y tapial.

Cubierta. - la cubierta es de madera rústica de eucalipto con diferentes sistemas constructivos en las cerchas: par, nudillo, diagonal y tirante; otro: par, pendolón, tornapunta, tirante entre otros. En el bloque Oeste existe una pequeña cubierta que hace el papel de porche y la estructura es metálica. Como se evidencia en el plano de cortes de cubierta (Cap. IV).

Cielo raso. - mayormente es de carrizo con mortero de barro y enlucido, está sujeta a una estructura de madera introducida a los muros; en el área como el bloque Este el cielo raso ya se ha intervenido y se ha colocado un cielo raso de madera aglomerada y en el área como el bloque Sur no tiene cielo raso original. Plano de cortes de cubierta (Cap. IV).

Pisos y Contrapisos.- existen diferentes materiales , así: en el bloque Norte en su interior tiene baldosa, entablado y alfombrado, en la galería exterior de baldosa de cemento; en el bloque sur.- los contrapisos son de madera y el piso terminado del mismo material, otras estancias es de suelo natural. En el bloque este: el contrapiso es de madera y el piso terminado de ladrillo pastelero, entablado y baldosa. En el bloque oeste. - contrapiso de ladrillo, el piso es de baldosa y entablado; los

corredores de la galería son encementados.

El patio grande como así lo han llamado los propietarios que actualmente está muy

descuidado se puede observar las caminerías son de piedra laja, piedra bola en la cominería circular y cerca de las gradas de la galería hay adoquín de piedra. El patio pequeño tiene en las caminerías piedra bola y el resto del terreno está invadido de vegetación de gran altura.

Arquería, este elemento arquitectónico en el patio grande es de ladrillo, formando arcos de medio punto, enlucidos con mortero de cal y arena; los arcos se asientan sobre pilastras de piedra ochavadas.

Canecillos – Aleros. - tienen el sistema constructivo tradicional con canecillos muy sencillo con un entablado de madera de media duela.

Gradas. - todas las gradas de acceso a la casa hacienda son de piedra sillar.

2.3.4. Descripción de la Edificación

“Se utiliza el término edificación para definir y describir a todas aquellas construcciones realizadas artificialmente por el ser humano con diversos pero específicos propósitos. Las edificaciones son obras que diseña, planifica y ejecuta el ser humano en diferentes espacios, tamaños y formas, en la mayoría de los casos para habitarlas o usarlas como espacios de resguardo. Las edificaciones más comunes y difundidas son los edificios habitacionales, aunque también entran en este grupo otras edificaciones tales como los templos, los monumentos, los comercios, las construcciones de ingeniería.”

. (SOBARZO, 2015)

La Casa Hacienda Pie Monte es una edificación patrimonial de una sola planta con un área 2.520 m², ubicada en la parroquia de J. Montalvo en Cayambe, está implantada en un latifundio con un área de 46.825 m² en la cual el conjunto de edificaciones tiene forma de cruz que se orientan a los cuatro puntos cardinales (4 bloques), esto constituye a una unidad de mucha trayectoria que integran diversas funciones y que cada actividad pertenece a su propio espacio, articulándose armónicamente; el ordenamiento espacial y funcional en tres de estos bloques se comunicados por medio de corredores internos y externos (bloque: norte, este, oeste) en la cual se ubica algunas zonas: social, íntima, de servicio, acopio, producción, culto y dos bloques el sur y el bloque este son paralelos formando la zona de acopio. La Casa Hacienda se complementa con dos patios, el primero se ubica en el bloque oeste que en sus tres lados está aislado por la galería de columnas de madera y el segundo patio tiene una extensión más grande y corresponde a una de las fachadas del bloque norte frente a la galería de las columnas de piedra rematadas con arcos de medio punto.

La decoración de la Casa Hacienda es sobria y se limitaba a decoraciones pictóricas o escultóricas; el color blanco original obedecía a la disponibilidad técnica de esa época que era la pintura de cal y que cumplía con un objetivo importante la de servir como desinfectante y asepsia en la Casa Hacienda.

2.3.5. Estudio Integral del Estado Actual de la Casa Hacienda Pie Monte.

La casa hacienda es un elemento importante del cual se hará un estudio integral es decir un estudio total que amerita realizarlo por sus años de existencia, dentro de este estudio está la historia de sus inicios, la identificación de las épocas de construcción, los materiales y sistemas constructivos, determinar las patologías, y estado actual en el cual se encuentran, todo lo anterior mencionado se complementa con planos arquitectónicos y finalmente proponer un nuevo uso.

El parámetro para el estudio integral se basa en algunos lineamientos realizados en el INPC por el Arq. Gallegos Francisco.

-Antecedentes Generales: introducción, ubicación, justificativo.

-Memoria Histórica General: antecedentes históricos, investigación bibliográfica, conclusiones, recomendaciones.

-Memoria Fotográfica General: datos generales, investigación cronológica.

-Memoria Técnica Arquitectónica Actual: memoria espacial de la edificación describiendo; diagnóstico de la edificación describiendo.

-Levantamiento Plani-Altimétrico del Estado Actual: levantamiento plani-almétrico, análisis de patologías, levantamiento fotográfico.

-Memoria técnica arquitectónica propuesta.

-Proyecto arquitectónico propuesta.¹¹

2.3.6. Historia de la Arquitectura Ecuatoriana de la Colonia y República.

¹¹ Lineamientos Generales para Proyectos de Conservación Arquitectónica en Inmuebles con Registro de Inventario Patrimonial. INPC Arq. Gallegos Francisco

COLONIA: “A través de la cerámica dejada por nuestros aborígenes, se puede apreciar el buen gusto, la extraordinaria imaginación y, sobre todo, su habilidad artística genial que poseían nuestros antepasados. El arte ecuatoriano, desde el año de 1500 hacia adelante, no es importación española ni tampoco es permanencia pre incásica o incásica; sino el conjunto de todas esas manifestaciones autóctonas e influenciadas con la conquista(...) San Francisco se organizó la escuela de artes y oficios manuales, para hijos de mestizos, que se constituyó en la primera de su clase en Sudamérica.”

(COMUNIDAD EDUCATIVA, s.f.)

REPUBLICANO:” Después del nacimiento del Ecuador independiente, consecuencia de la desmembración de la Gran Colombia en 1830, a la llegada al gobierno el presidente García Moreno, se empieza la modernización de la ciudad creando muchas obras urbanas de mejoramiento y de construcción de nuevos edificios públicos de corte neoclásico(...), se iniciaron carreteras y equipamientos urbanos como mercados, el hipódromo y monumentos, apoyándose en arquitectos extranjeros, considerando que los propios no eran capaces. El paseo de la Alameda es el parque público más antiguo de Quito, construido en la colonia al estilo Europeo para generar recreación entre los quiteños ubicado en la zona norte de la ciudad”. (RESÈNDIZ, 2013)

El tema mencionado es muy amplio en cuanto a la arquitectura, pues, observamos cómo se ha ido desarrollando o perfeccionando el sistema constructivo y los materiales se han ido modernizando conforme la tecnología ha ido avanzando. La Casa Hacienda es un ejemplo claro que las dos épocas son parte de sus etapas constructivas mediante la investigación realizada, los inicios de esta Casa Hacienda data de la colonia por los años 1690 y las técnicas empleadas, materiales utilizados que son del mismo medio como: la piedra para los cimientos, tapial y adobe para las paredes, en algunos ambientes el ladrillos para los pisos, el canto rodado para los patios centrales, la madera en las puertas, ventanas, dinteles; el carrizo para los cielos rasos y la teja para las cubiertas.

2.3.7. Arquitectura Patrimonial.

“Patrimonio Cultural, lo planteamos como sistémico y multidisciplinario teniendo en cuenta las diferentes ciencias y disciplinas que deben incorporarse y, tenerse en cuenta para investigarlo científicamente, definir, declarar, preservarlo e intervenirlo en caso necesario, ya que una intervención en el patrimonio siempre es una agresión a su autenticidad, por lo que es necesario preservarlo sin agredirlo. Tenemos que considerar que la conservación del patrimonio, siempre debe proyectarse con una visión de un desarrollo sustentable, teniendo en cuenta el beneficio económico y social de la comunidad.”

(DIAZ, 2010)

La Casa Hacienda es un Patrimonio Cultural declarada en el 2001 por INPC por su riqueza histórica, constructiva, y es el objetivo de esta investigación, tratar de preservarla porque gracias a estos bienes nos identificamos como ecuatorianos.

2.3.8. Recuperación Arquitectónica

“Las edificaciones con protección parcial, podrían ser objeto de intervenciones de recuperación mediante obras de restauración o rehabilitación pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde sea pertinente, también puede agregarse edificación nueva complementaria, siempre cuando se logre integración con lo existente y no se ocasione alteración tipológica de la edificación.”

(NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO QUITO, 2009)

La recuperación arquitectónica de la casa de hacienda es poner en valor y salvaguardar nuestro acervo para dar a conocer a través de diferentes estrategias, es poner en servicio otra vez, rescatándola del abandono al que ha sido expuesta, aplicando los diferentes tipos de intervención y los grados de intervención según el grado de protección (grado de protección parcial) que tenga y de esa manera proceder la intervención y proponer el nuevo uso.

2.4. Hipótesis

El estudio integral del estado actual de la Casa Hacienda Pie Monte determina la propuesta de recuperación arquitectónica basada en que la sociedad actual tiene un vínculo con el pasado que se refleja en la cultura de los pueblos

2.5. Señalamiento de Variables

Estudio Integral del estado actual (variable Independiente)

Recuperación Arquitectónica (variable Dependiente)

CAPITULO III

METODOLOGÍA

3.1.-Enfoque

La investigación tiene un enfoque cualitativo – cuantitativo. Es cualitativo porque se aplicaron técnicas de investigación de campo con enfoque cualitativo como la entrevista, aplicando lógica inductiva, reconociendo valores, con el objeto de estudio, arquitectos dedicados a la recuperación, reconstrucción, de edificaciones antiguas.

Es cuantitativa porque para la recolección de datos se utilizó una ficha documental en la que se evidencian las patologías de la edificación para someterlas a análisis e interpretación de resultados y tomar decisiones, el análisis estadístico, precisando la formulación de hipótesis a ser comprobada, la encuesta como otra técnica cuali-cuantitativa la misma que facilitó datos en partes para responder al planteamiento del problema, siguiendo un patrón predecible y estructurado acorde al proceso para generalizar resultados de forma lógica con el razonamiento deductivo.

3.2.- Modalidades Básicas de Investigación

3.2.1.- Investigación Documental Bibliográfica

Es una investigación bibliográfica porque se recurrirá a medios como los libros, monografías, tesis, revistas, información municipal; también como parte de la investigación está la web-grafía con enlaces propios del internet como blogs, páginas web, portales de internet para fundamentar de manera científica el tema del marco teórico, esta tiene el propósito de detectar, ampliar, y profundizar diferentes enfoques, teorías, conceptualizaciones y criterios de diversos autores

sobre una cuestión determinada basándose en documentos (fuentes primarias) o en libros periódicos, otras aplicaciones (fuentes secundarias).

3.2.2.- Investigación de Campo

La presente investigación es de campo por lo que implica al investigador estar en contacto directo con el problema a investigar y recolectar toda la información necesaria, hacer un análisis, presentar datos con el fin de dar un tratamiento acertado.

3.3.- Nivel o Tipo de Investigación

Explorativo.- porque sondea un problema en este caso un estudio integral de la Casa Hacienda Pie Monte para lograr su recuperación y darle un nuevo uso.

Descriptivo. - porque tiene interés de acción social, caracteriza a una comunidad distribuyendo datos para analizar la posibilidad de recuperar la Casa Hacienda Pie Monte y darle un nuevo uso haciéndola funcional.

3.4.- Población y Muestra

Para determinar el universo de personas se considera un número de 6000 personas (censo del 2010) habitantes de la comunidad de Juan Montalvo parroquia de Cayambe, en donde está implantada la Casa Hacienda.

Al aplicar la fórmula se obtiene una cifra de 221 personas para encuestar.

$$n = \frac{k^2 * p * q * N}{(e^2 * (N-1)) + k^2 * p * q}$$

N:	6000	es el universo
k:	2	es una constante que depende del nivel de confianza que asignemos
e:	6.7	% error muestral deseado
p:	0.5	es la proporción de individuos que poseen en la población $p=q=0.5$
q:	0.5	es la proporción de individuos que no poseen esas características $=1-p$

n: es el tamaño de la muestra

3.5.- Operación de Variables

3.5.1. Variable Independiente

Operacionalización Variable Independiente: Estudio Integral de la Casa Hacienda Pie Monte.

CONCEPTUALIZACIÓN	CATEGORIAS	INDICADORES	ITEMS	TECNICAS E INSTRUMENTOS
Estudio Integral de la Casa Hacienda: es una investigación completa de una edificación para un objetivo positivo de la misma.	Investigación	Análisis Arquitectónico Descripción de la construcción	¿Conoce usted, casas de haciendas o inmuebles abandonados en la parroquia de Juan Montalvo-Cayambe? ¿Qué aspectos considera determinante para decidir hacer o no hacer turismo en Cayambe?	Encuestas: a los habitantes de la comunidad de J. Montalvo

Tabla 7.- Operacionalización Variable Independiente

Fuente: Elaboración Propia

3.5.2. Variable Dependiente

Operacionalización Variable Dependiente: Recuperación Arquitectónica.

CONCEPTUALIZACIÓN	CATEGORIAS	INDICADORES	ITEMS	TECNICAS E INSTRUMENTOS
<p>Recuperación Arquitectónica:</p> <p>Es intervenir en una construcción para su conservación después de su</p>	Patrimonio	<p>Cultura</p> <p>Costumbres</p> <p>Historia</p> <p>Materiales de Construcción</p>	<p>¿Unas de las casas de hacienda abandonada es la Pie Monte, en base a su criterio que uso se le debería dar en la recuperación?</p> <p>¿A su criterio, si le proporcionamos un nuevo uso a estas casas de haciendas abandonadas, favorece en el desarrollo de la parroquia?</p>	<p>Encuestas: a los habitantes de la comunidad de J. Montalvo</p> <p>Observaciones de campo</p>

Tabla 8.- Operacionalización Variable Dependiente

Fuente: Elaboración Propia

3.6.- Plan de Recolección de Información

PREGUNTAS	EXPLICACIÓN
¿Para qué?	Para cumplir con los objetivos de la investigación
¿De qué personas u objetos?	A la comunidad de la parroquia Juan Montalvo
¿Sobre qué aspecto?	La recuperación de la Casa Hacienda Pie Monte
¿Quién?	Amanda Rocío Cumbal Navas
¿Cuándo?	Octubre 2015- diciembre 2016
¿Dónde?	Cantón Cayambe
¿Cuántas veces?	Una sola vez
¿Qué técnica de recolección?	Encuestas y observación
¿Con que?	Visualización de campo, encuesta, fichas técnicas y de evaluación.
¿En qué situación?	En la Casa Hacienda Pie Monte

Tabla 9.- Plan De Recolección De Información

Fuente: Elaboración Propia

CAPITULO IV

ANÀLISIS E INTERPRETACIÒN DE RESULTADOS

4.1.-Anàlisis del Aspecto Cuantitativo.

El motivo por el que los visitantes llegan a Cayambe es por las diferentes actividades que ofrece este lugar, los encantos naturales, turismo y otros.

MOTIVO DE VIAJE A CAYAMBE	PORCENTAJE
Turismo	38,90%
Negocio	2,80%
Salida Familiar	25,60%
Visita a Familiares	5,60%
Paso Obligado a Imbabura	27,10%
TOTAL	100%

Tabla 10.- Motivo De Viaje A Cayambe

Fuente: Dirección Del Municipio De Turismo De Cayambe

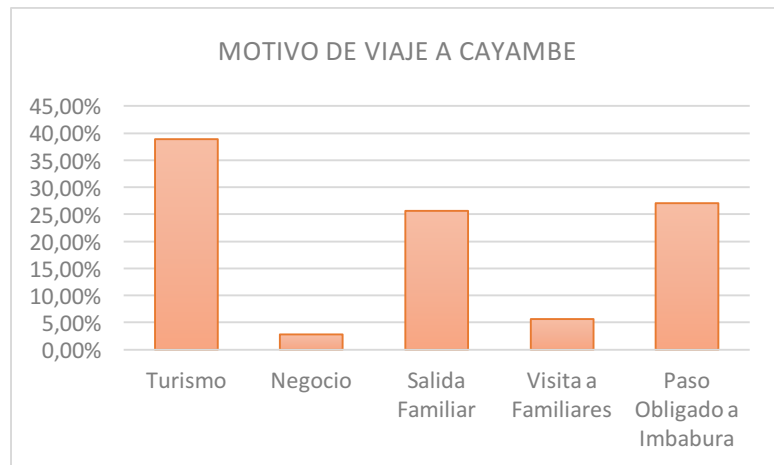


Gráfico 7.-turismo en Cayambe

De acuerdo a un estudio realizado por la municipalidad de Cayambe, los lugares más visitados por los turistas son:

LUGARES MAS VISITADOS EN CAYAMBE	PORCENTAJE
Parque Recreacional Cayambe	25,80%
Hornos de bizcochos	19,30%
Iglesia Central	22,60%
Casas de los familiares	3,40%
Reserva Cayambe Coca, Guachalà, mitad del mundo	12,90%
Nevado Cayambe y ruinas arqueológicas	29,60%
Restaurantes	3,20%
Distribuidores a sus de Clientes	3,20%
TOTAL	100%

Tabla 11.- Lugares Más Visitados En Cayambe

Fuente: Dirección Del Municipio De Turismo De Cayambe

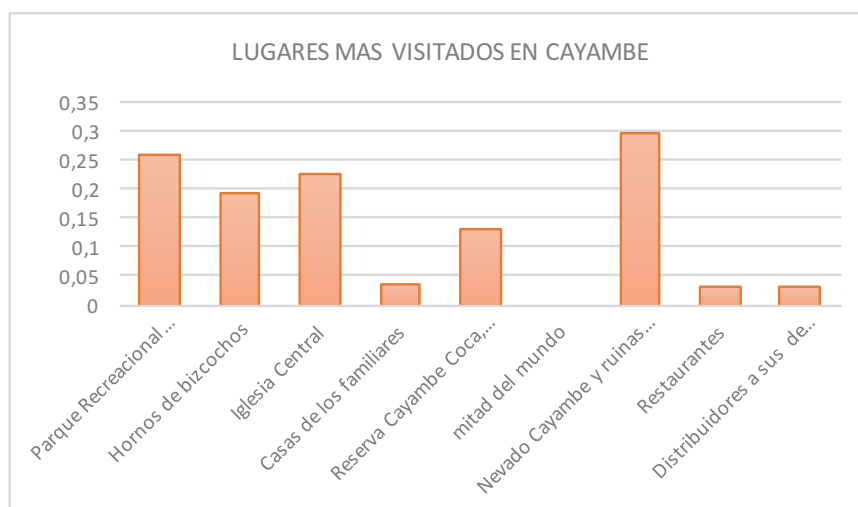


Gráfico 8.- Lugares Más Visitados En Cayambe

Fuente: Dirección Del Municipio De Turismo De Cayambe

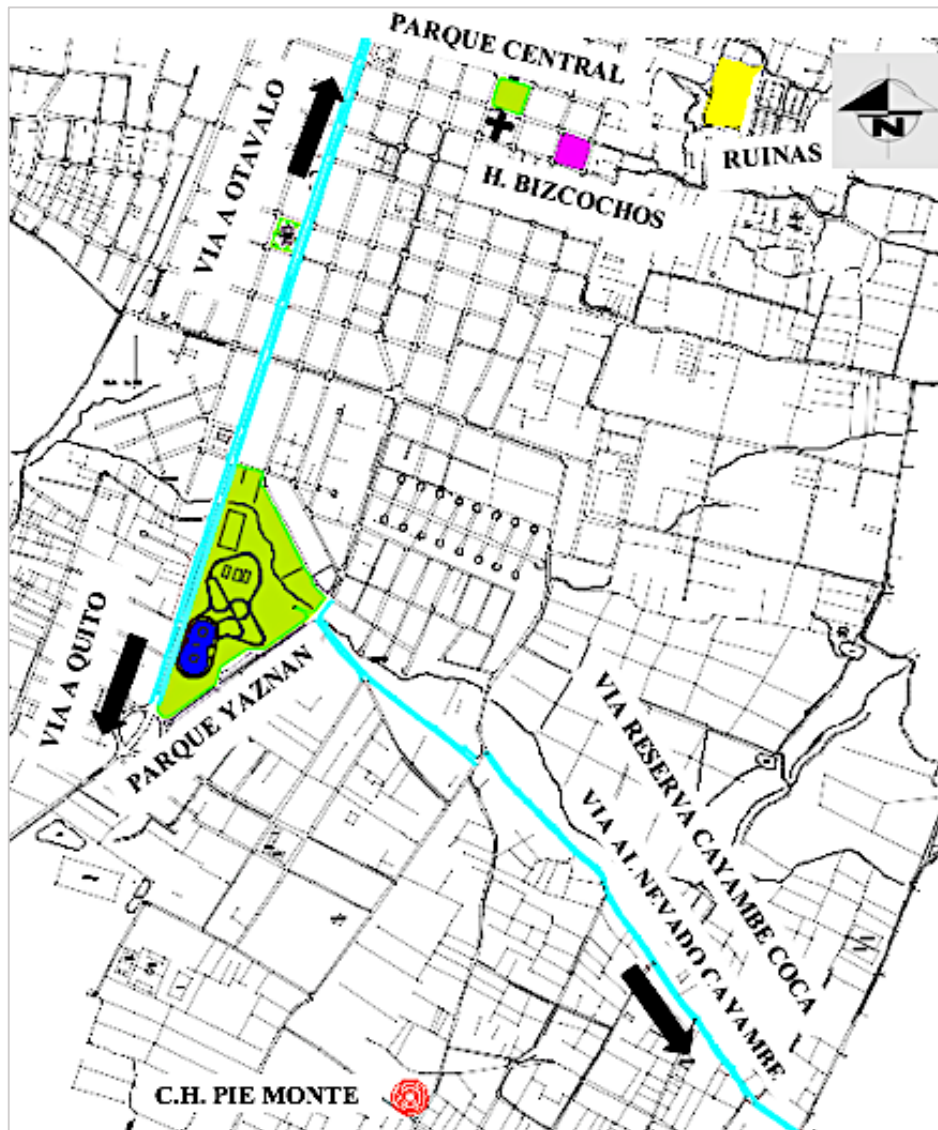


Gráfico 9.- Mapa de Lugares más Visitados en Cayambe

4.2. Interpretación de Resultados.

1.- ¿Conoce algún establecimiento hotelero y turístico en esta zona?

VARIEDAD	ENTREVISTADOS	%
si	187	84,6
no	34	15,4
TOTAL	221	100,0

Tabla 12.- Establecimiento Hotelero

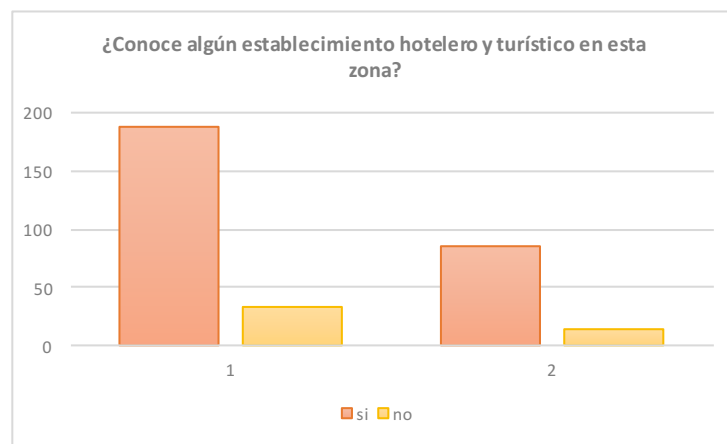


Gráfico 10.- Establecimiento Hotelero

Análisis e Interpretación.

La mayoría de los encuestados indicaron que si conocen establecimientos hoteleros cercanos al sector de estudio.

2.- ¿Qué potencial tiene la parroquia de Juan Montalvo?

VARIEDAD	ENTREVISTADOS	%
turístico	126	57,0
gastronómico	22	10,0
agrícola	73	33,0
TOTAL	221	100,0

Tabla 13.- Potencial De P. Juan Montalvo

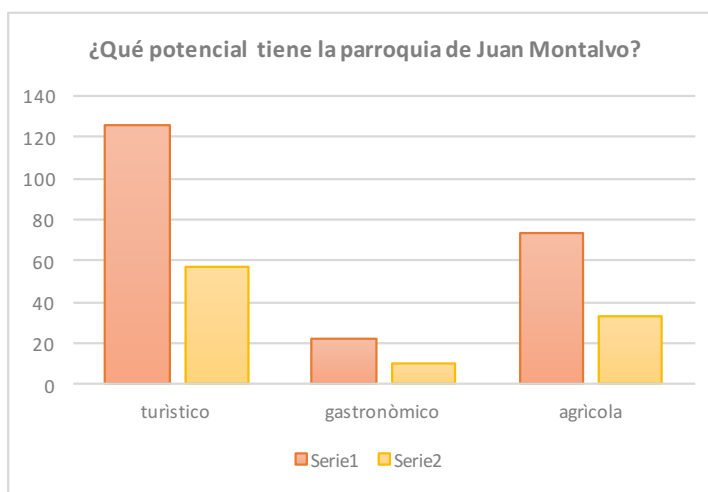


Gráfico 11.- porcentaje potencial

Análisis e Interpretación.

El 57% de los encuestados responden, que el mayor potencial en la parroquia J. Montalvo es el turismo por sus costumbres, tradiciones, paisajes, flora y fauna. El 33% de las personas responden que la agricultura es otro factor importante para fomentar su económica y el 10% responde la gastronomía.

3.- En el tramo desde la Casa Hacienda Pie Monte, hasta el Nevado Cayambe. ¿Cuántos establecimientos hoteleros conoce en la parroquia de Juan Montalvo?

VARIEDAD	ENTREVISTADOS	%
1 establecieminto	174	78,7
2 establecimientos	47	21,3
3 o màs	0	0,0
TOTAL	221	100,0

Tabla 14.- Establecimientos Hoteleros

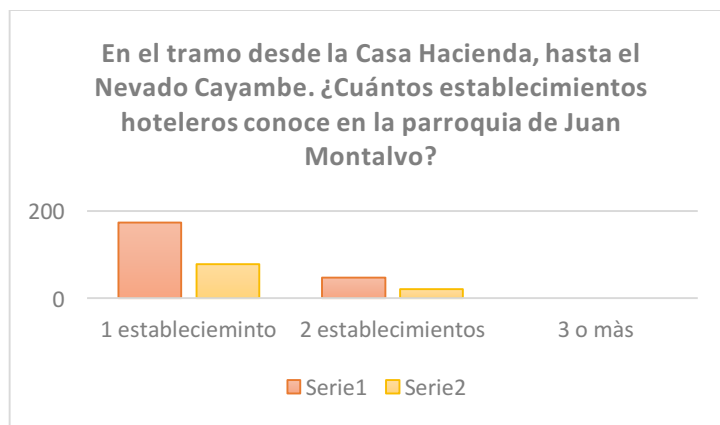


Gráfico 12.- Establecimientos Hoteleros

Análisis e Interpretación.

La encuesta nos da un resultado muy claro y un 78,7% de la gente nos informa que si conoce por lo menos un establecimiento hotelero que se ubica en las faldas del Nevado Cayambe, denominado “El Refugio” y un 21,3% nos dicen que conoce dos establecimientos el uno ya mencionado y “El Papagayo” que se ubica en la mitad del tramo de la Casa Hacienda Pie Monte y el Nevado Cayambe. Son estos dos establecimientos que acogen a los turistas.

4.- ¿Qué aspectos considera prioritario para decidir hacer turismo en Cayambe?

VARIEDAD	ENTREVISTADOS	PORCENTAJE
Transporte	20	9,0
Comida	28	12,7
Alojamiento	162	73,3
Precio	11	5,0
TOTAL	221	100,0

Tabla 15.- Variedad

Elaborado: Autor De La Investigación

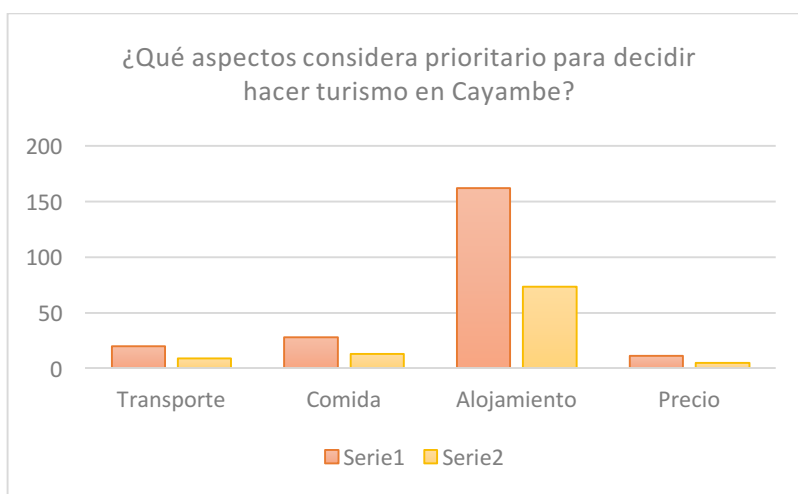


Gráfico 13.- Variedad

Elaborado: Autor De La Investigación

Análisis e interpretación.

En la pregunta cuatro opinan que si existiera un lugar en donde se ofreciera un alojamiento de agradable confort y una excelente atención en cuanto a la alimentación, el precio y el transporte pasa a ser secundario.

5.- ¿Conoce usted, casas de haciendas o inmuebles abandonados en la parroquia de Juan Montalvo- Cayambe?

VARIEDAD	ENTREVISTADOS	%
si	194	87,8
no	27	12,2
TOTAL	221	100,0

Tabla 16.-Haciendas Abandonadas

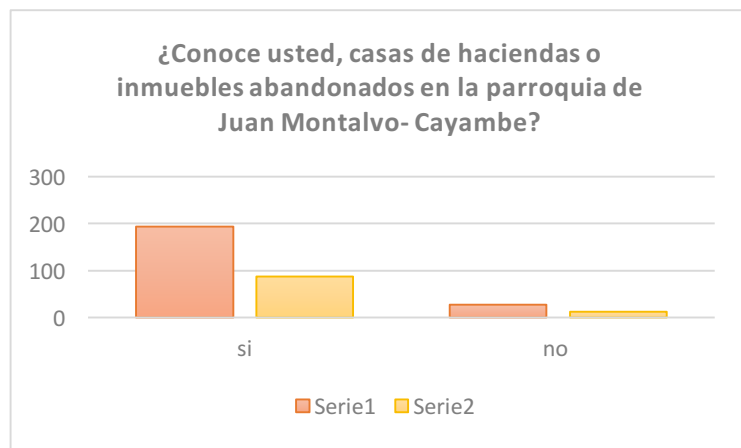


Gráfico 14.- Haciendas Abandonadas

Análisis e interpretación

Es evidente que los encuestados si tienen conocimiento sobre las edificaciones abandonadas en la parroquia; aunque no estén consideradas como patrimonio, cada una tiene una historia que contar.

6.- ¿Unas de las casas de hacienda abandonada es la Pie Monte, en base a su criterio que uso se le debería dar en la recuperación?

VARIEDAD	ENTREVISTADOS	PORCENTAJE
locales comerciales	13	5,9
oficinas municipales	1	0,5
hosteria	172	77,8
vivienda particular	35	15,8
TOTAL	221	100,0

Tabla 17.- Recuperar Inmueble

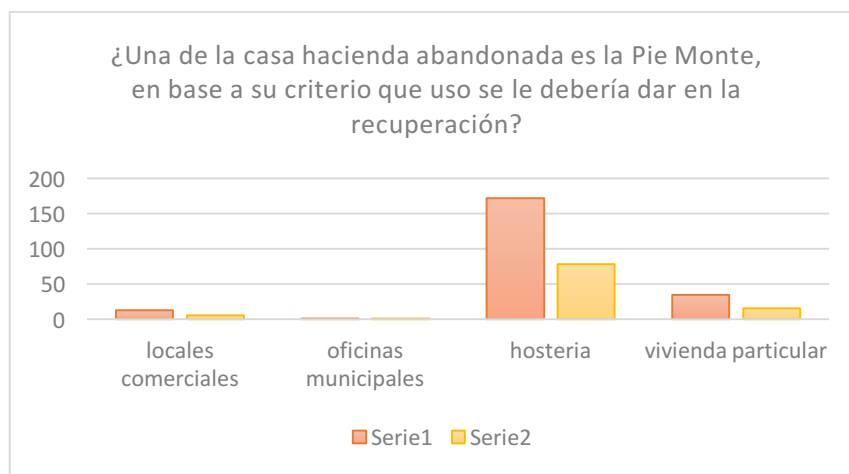


Gráfico 15.- Recuperar Inmueble

Análisis e interpretación

En un porcentaje del 77,8%, opinaron que debería ser una hostería porque es compatible con el entorno, es uno de los equipamientos faltantes en el sector que ayudara a un desarrollo progresivo.

7.- ¿A su criterio, si le proporcionamos un nuevo uso a estas casas de haciendas abandonadas, favorece en la economía de la parroquia?

VARIEDAD	ENTREVISTADOS	PORCENTAJE
si	211	95,5
no	10	4,5
TOTAL	221	100,0

Tabla 18.- Aporte De Desarrollo

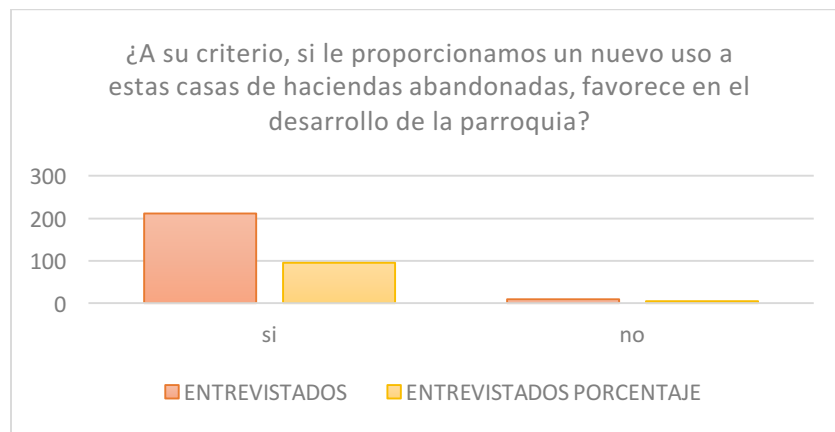


Gráfico 16.- Aporte De Desarrollo

Elaborado: Autor De La Investigación

Análisis e interpretación

las opiniones son claras nos dicen que con un proyecto en donde se rescate la historia de la parroquia son muy acertadas para el desarrollo del sector en los tres aspectos social porque se interactúa con varios tipos de personas de diferentes nacionalidades, cultural porque se mostrarán a los visitantes las costumbres, la cosmovisión, historia de esta hacienda y económicamente el aporte es grande ya que intervendrán personas de la misma comunidad.

4.3.- Evolución Histórica

Históricamente sus antecedentes se sitúan en el periodo colonial ya que en el año de 1692 el Sr. Arias de Altamirano Vicente ya era propietario de la Casa de Hacienda Pie Monte, más tarde en 1808 pertenece al Sr. Mariano C. De León, según un testamento existente del año 1822; posteriormente en 1843 compra la Casa Hacienda que estaba en remate el Sr. Pedro Guarderas y Vicuña; en 1892 compra el Sr. José Francisco Sarama, luego dona la hacienda a su esposa María Donoso; años más tarde el poder de la Casa Hacienda se encuentra en manos de Manuel Larrea Donoso en 1912 – 1914; en los años de 1941 pasa a manos de los señores Alfonso Barba y Beatriz Larrea quienes donan a su hija Beatriz Barba Larrea en 1982.¹²

Este antecedente nos permite conocer sobre la historia de los propietarios de la Casa Hacienda, y es que de esta manera se puede comprender que el inmueble ha tenido varias intervenciones a nivel constructivo, conforme los propietarios pasaban a ser parte de la Casa Hacienda los cambios se lo hacían de acuerdo a las necesidades de cada dueño.

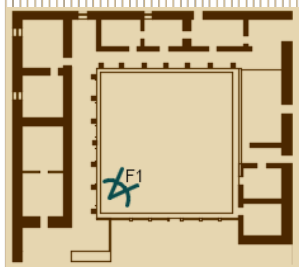
Así a continuación se detalla las fases constructivas de la Casa Hacienda.

La Casa Hacienda tiene sus inicios en el siglo XVI, en la primera fase (bloque oeste) se levanta la construcción alrededor de un patio al que llamaremos “Patio de la Cruz” porque en centro del cercado existía una cruz de piedra, el patio es de forma cuadrada en sus tres lados ofrece galerías con columnas de madera sobre basas de piedra labrada, estos espacios sirven para la comunicación con los ambientes primeros construidos y el cuarto lado es un cerramiento que sirve como acceso a esta área mencionada; el patio de la cruz servía para el secado de grano.

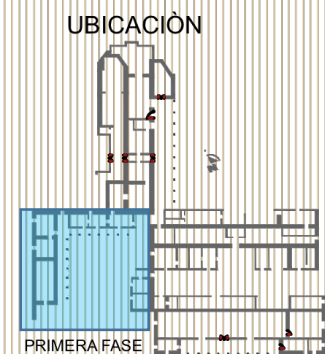
¹² Registro de la Propiedad del Cantón Quito



F1.- PATIO DE LA CRUZ



PRIMERA FASE



DATOS GENERALES

- La primera fase de construcción servía para el secado de los granos después de la cosecha.
- La cubierta tiene un sistema constructivo de par-nudillo-tirante-diagonal; similar al convento de San Francisco de Quito construido en el año 1535.
- El cielo raso es e carrizo empañetado de chocoto.
- El patio interno tiene en tres de sus lados galerías de columnas de madera con basas de piedra labrada.
- En el siglo XIX esta área quedó como servicio.

Gráfico 17.- fase 1

Elaboración propia del Autor

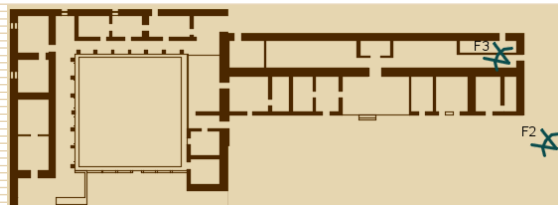
En la segunda etapa (parte del bloque este) constructiva se hace necesario un sitio de acopio para guardar la producción de aquella época y se levanta el troje o granero conjuntamente con habitaciones para el personal encargado del grano; en uno de los ingresos al troje existe un medallón de madera que data del año 1767.



F2.- HABITACIONES

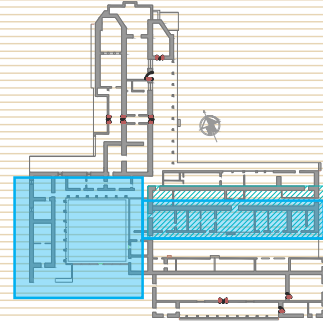


F3.- TROJE



2da FASE

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

- La segunda fase de construcción es un área de acopio de la producción, un TROJE o GRANERO y las habitaciones para los encargados de dicha actividad
- Esta construcción data del siglo XVII porque en la entrada al troje esta un espécimen de medallón de madera con fecha 1767.

Gráfico 18.- fase 2

Elaboración propia del Autor

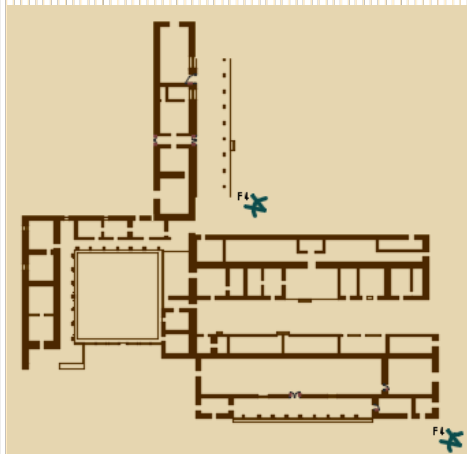
A mediados del siglo XIX la hacienda empieza con la actividad pecuaria por este motivo se levanta la tercera etapa que es el bloque sur y al mismo tiempo parte del bloque norte que sirvió para las habitaciones de los propietarios de turno, quedando el bloque Oeste para el área de servicio.



F4.- GALERIA PILASTRAS PIEDRA

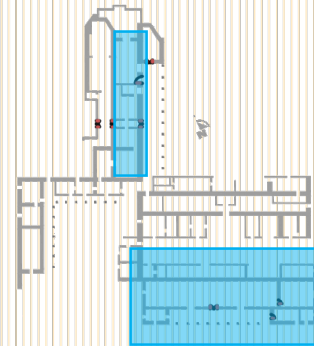


F5.- FACHADA BLOQUE SUR



3ra FASE

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

- La tercera fase se construye a mediados del siglo XIX
- Parte del bloque norte se construye para la vivienda de los propietarios.
- Según un morador del lugar B. Larrea manifiesta que en un inicio las columnas eran de madera como en el resto de la casa hacienda y que fueron reemplazadas por las columnas de piedra sustraidas de una casa de Quito.

Gráfico 19.- fase 3

Elaboración propia del Autor

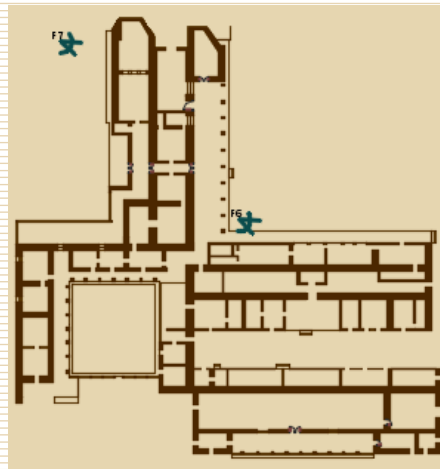
Para 1941 se construyen los últimos complementos de la hacienda en la cuarta etapa se levanta la fachada norte del bloque Este y se puede apreciar en los planos que volumétricamente se iguala al bloque Sur y se hace una ampliación del bloque Norte con dos aumentos y con detalles únicos en la hacienda como las paredes diagonales, las columnas en la fachada que no cumplen una función estructural si no decoración.



F6.- FACHADA ESTE

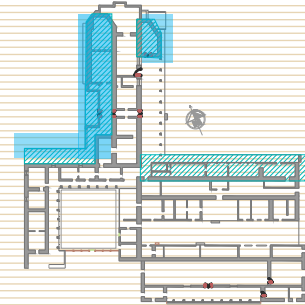


F7.- FACHADA BLOQUE NORTE



4ta FASE

UBICACIÓN



DATOS GENERALES

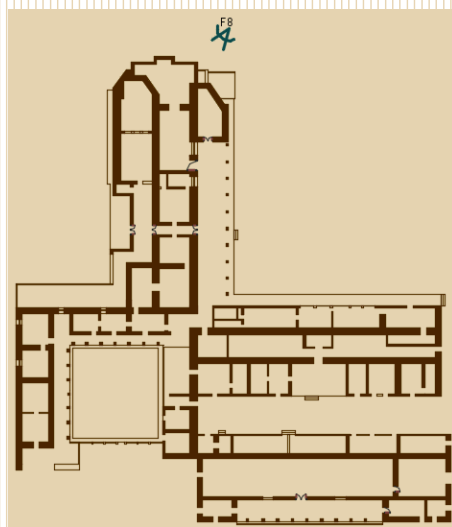
- La cuarta fase se construye en el año de 1941
- En el bloque norte existen unas pilastras adheridas a la fachada las cuales no cumplen ninguna función estructural

Gráfico 20.- fase 4
Elaboración propia del Autor

La quinta y última etapa se construye una sala con una chimenea haciendo un remate jerárquico en el bloque Norte.



F8.- FACHADA BLOQUE NORTE



5ta FASE

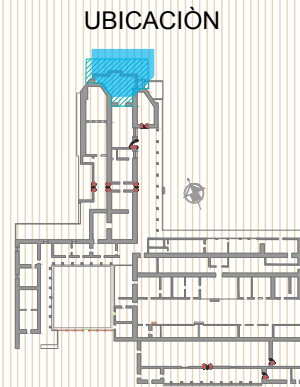


Gráfico 21.- Fase 5
Elaboración propia del Autor

Entorno Físico

Entorno. - la Casa Hacienda Pie Monte se encuentra rodeada por un entorno natural puesto que está en medio de una gran extensión de terreno de 46.825 m², está próximo a lugares recreativos como el parque Yaznan, centros educativos, centros religiosos y goza de excelente comunicación por carreteras dentro y fuera de la parroquia.

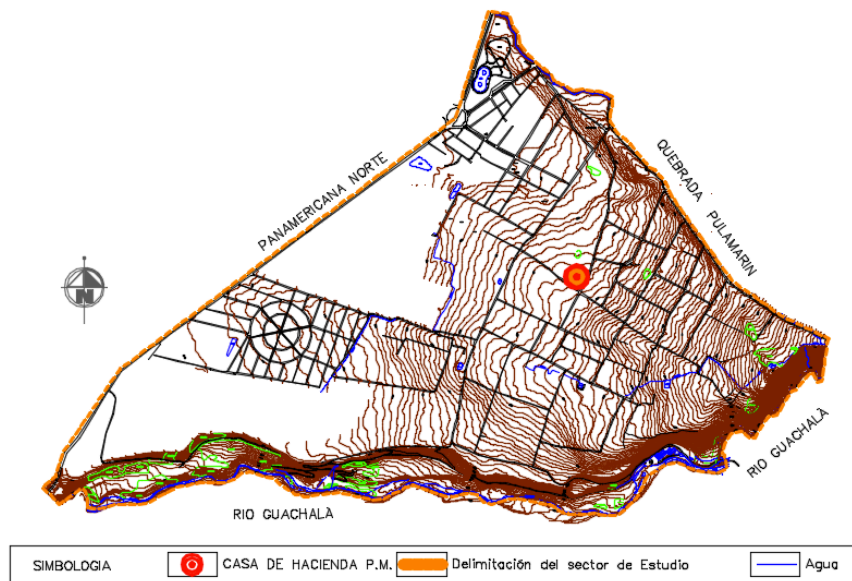


Gráfico 22.- Mapa Urbano

Paisaje. - el paisaje natural es único ya que se encuentra cerca de varios lugares turísticos como: el río Guachalà, el nevado Cayambe, la reserva ecológica Cayambe-Coca.

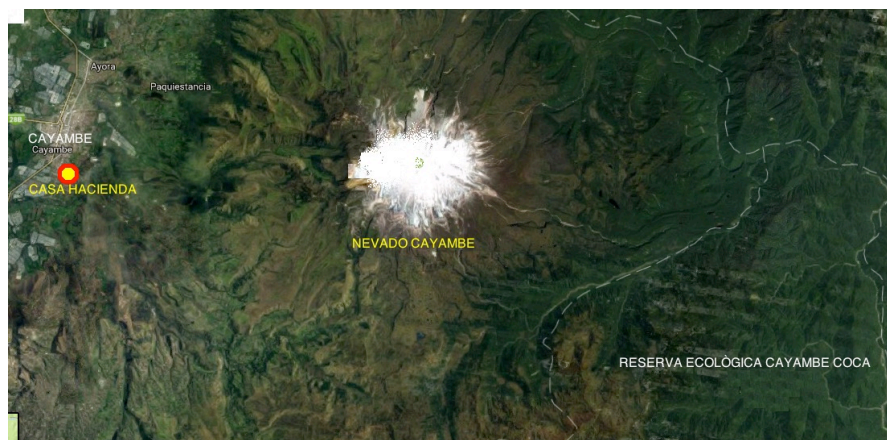


Gráfico 23.- Mapeo De Ubicación De Lugares

Fuente: www.googlemaps.com

Identificación de la Intervenciones Anteriores

En la casa de hacienda se puede observar que ha tenido varias intervenciones, pero sin un estudio previo o peor aun irrespetando el patrimonio

porque ha sido sometida a cambios con materiales que no son compatibles con la técnica constructiva de aquella época, esta información se refleja en los planos.

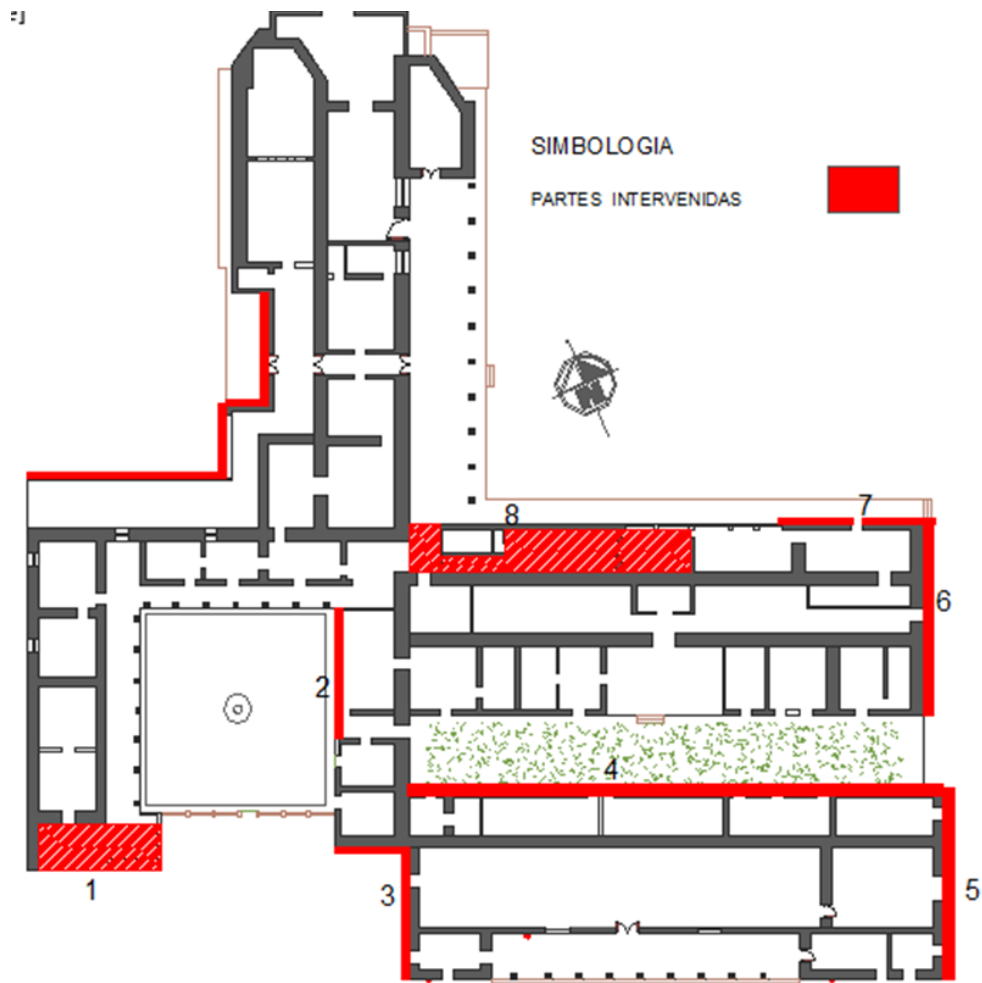


Gráfico 24.- Intervenciones Anteriores

Elaborado: Autor De La Investigación

Fotografía N°2.- en el bloque oeste la intervención se trata de la superposición de sistemas constructivos y esto hace ocultar el balcón de madera que se refleja en el interior del pasillo, que visto de afuera se observa el distintivo antepecho de ladrillo y el remate de la ventana.



Ilustración 1.- Intervención 2

Elaborado: Autor De La Investigación



Fotografía Nª 3.- observamos que las paredes han sido enlucidas con mortero de cemento y tratando de ocultar el zócalo de piedra.



Las fotografías N° 4 - 5 – 6.- notamos que las paredes han sido enlucidas con mortero de cemento, un material utilizado en la actualidad pero que para aquella época no es compatible.



Fotografía Nª 7.- En esta área las paredes son de adobe y para reforzar han colocado ladrillo y existe sobre ello un elucido de barro.

Ilustración 2. Intervención 7

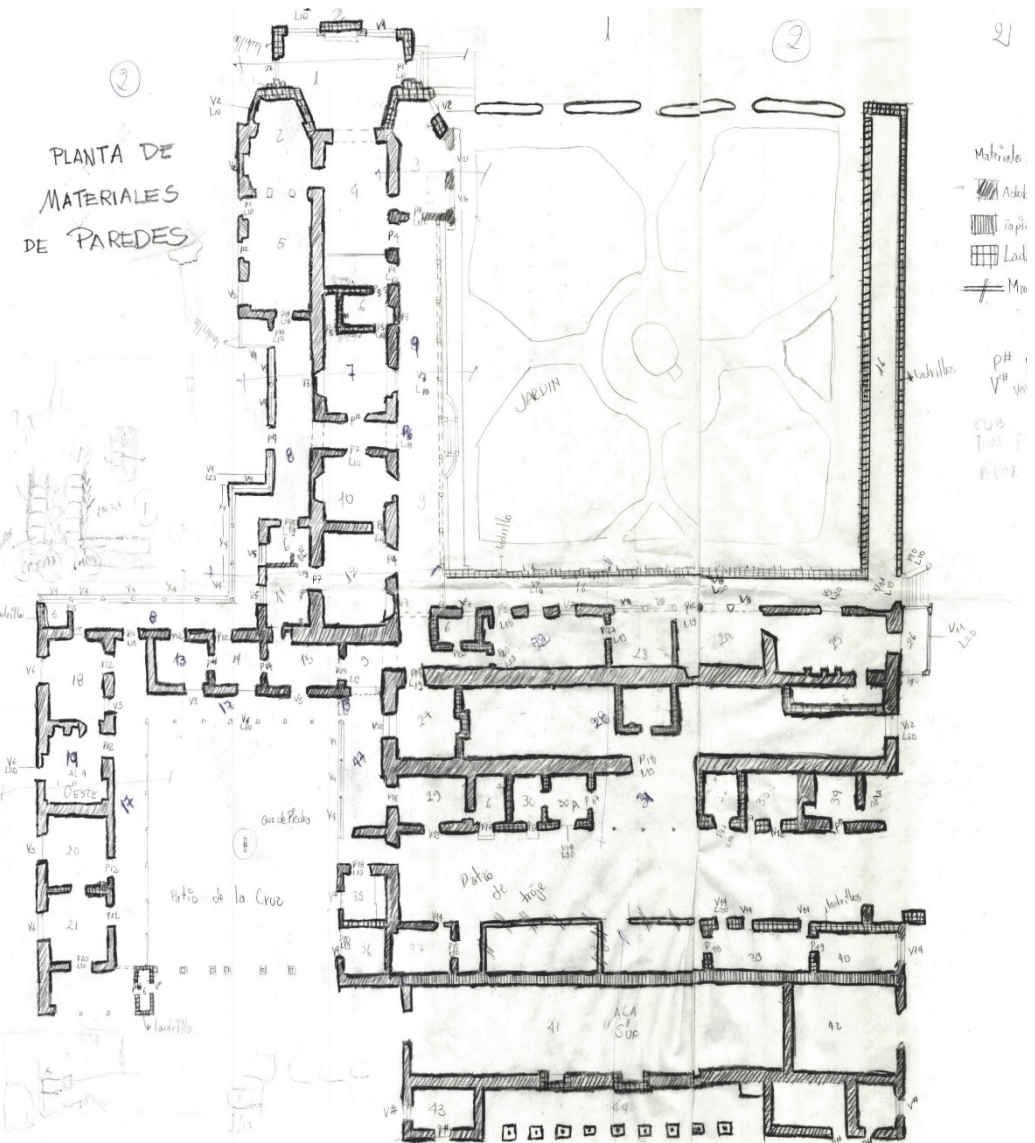
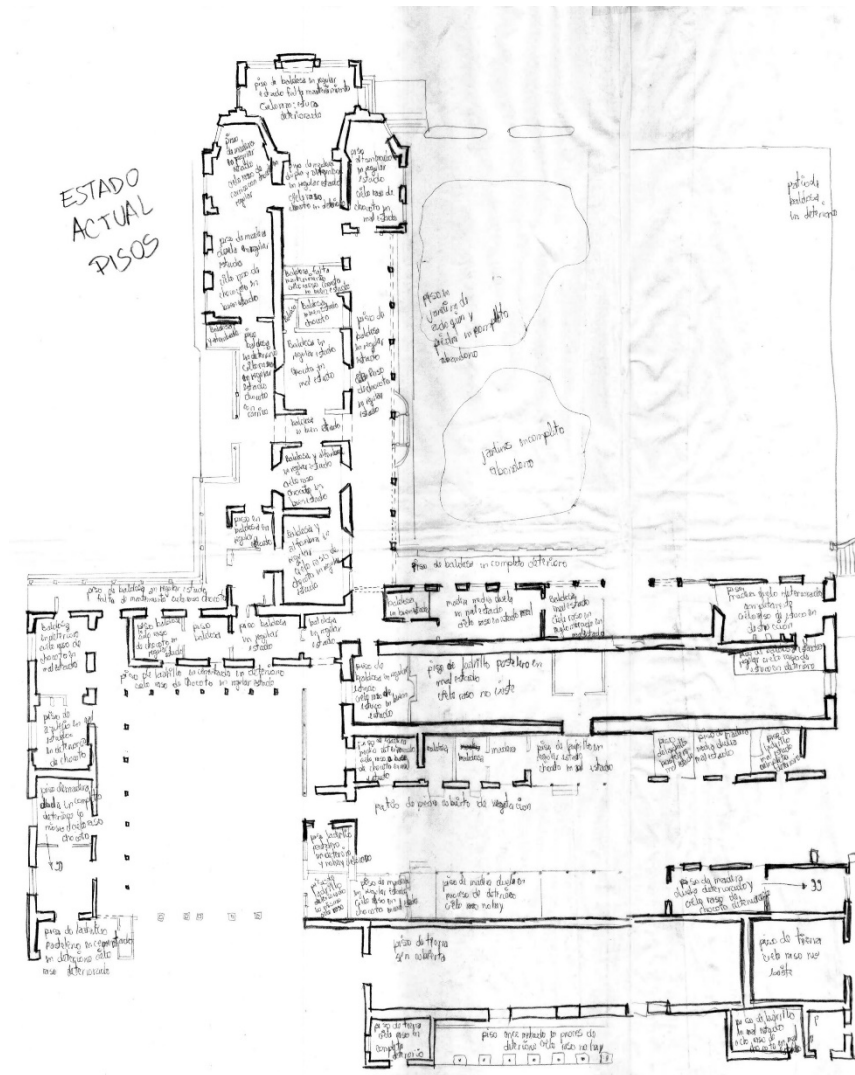
Fotografía Nª 8.- existe la colocación de cielo raso de madera aglomerada que ha durado poco tiempo por la introducción de humedad provocada por el rompimiento del tejado y afecta al elemento mencionado y la fotografía lo demuestra.



Ilustración 3.- Intervención 8
Elaborado: Autor De La Investigación

Estado Actual

La investigación del estado actual se lo realizó in situ con ayuda de bocetos a mano que a continuación se expone.



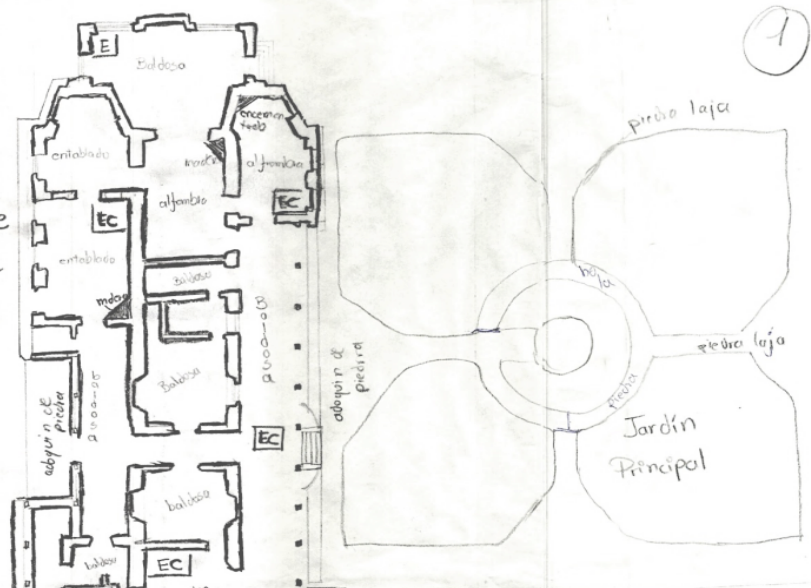
En esta lámina se expresa el trabajo realizado in situ con gráfico hechos a mano sobre el estado actual de los pisos, los materiales que tiene cada muro de la Casa Hacienda.

1

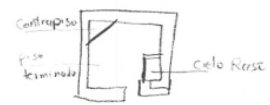
PLANTA MATERIALES Pisos y Cielos Rasos



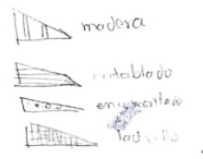
Bloque Norte



1

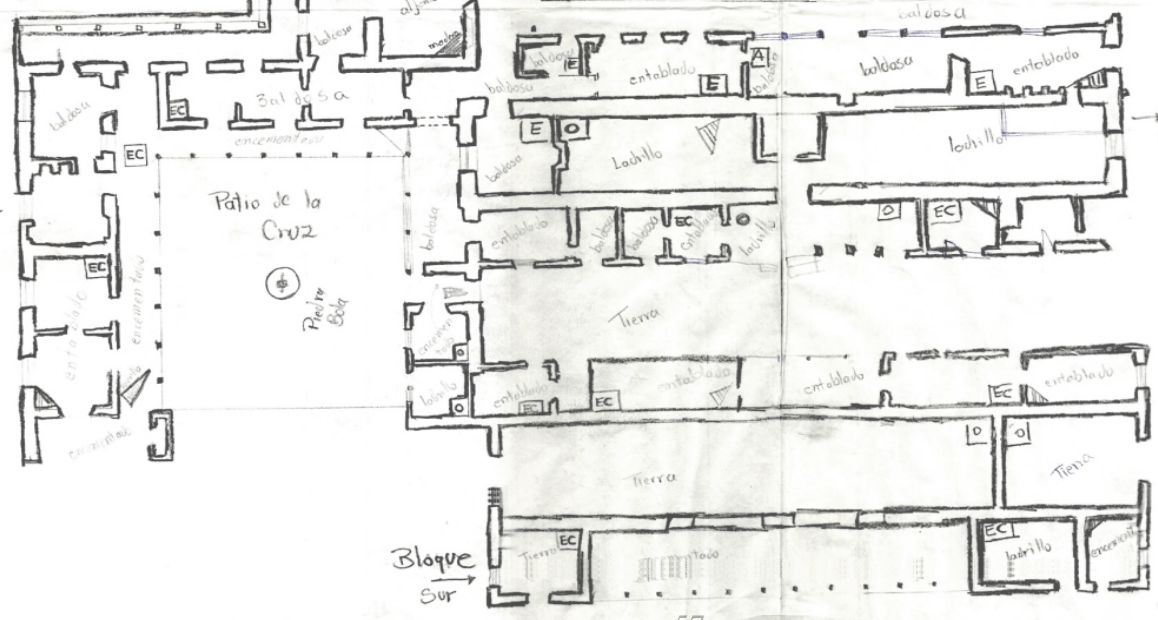


- Baldosa
- Aljambre
- entablado
- Tierra
- Piedra Sillar
- Adoquin de piedra
- Piedra Bda



- EC canzo y chobolo
 - E estuco
 - A aglomerado
 - O No existe
- } Cielo Raso

Bloque Oeste



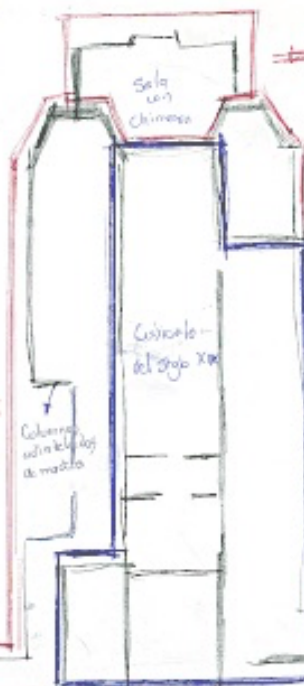
Bloque Este

Bloque Sur

Los materiales y sist. constr. utilizados en su construcción son variados como: maderas y sist. construct. tradicionales. No se dejó una arq. vernácula, nativa.

pilastros sin función estructural en la fachada

CUARTA ETAPA CONSTRUCCIÓN



QUINTA ETAPA CONSTRUCCIÓN

CUARTA ETAPA CONSTRUCCIÓN

TERCERA ETAPA CONSTRUCCIÓN

ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN

AH

Patio ipres-araucano

Residencia de los propietarios de la quinta época.
Columnas de madera y sin combados (por B. Bianchi) a columnas de piedra, de una casa de Quito

1741

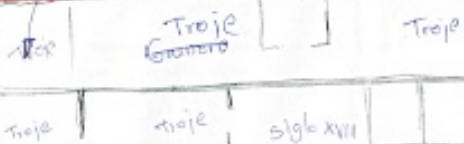
CUARTA ETAPA CONSTRUCCIÓN

SEGUNDA ETAPA CONSTRUCCIÓN

La producción agrícola va en aumento y hace necesario la construcción de sitios de depósito de producción. Troje Granero y bodega para los encargados.
- Siglo XVII
En la entrada al troje se encontró un pedacito de madera con fecha de 1767. Señor Xavier Vasconez

PRIMERA ETAPA CONSTRUCCIÓN

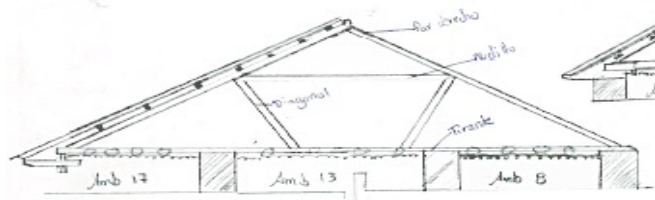
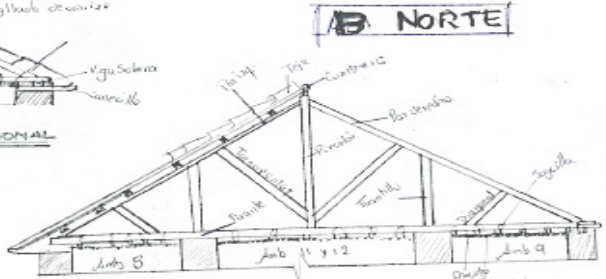
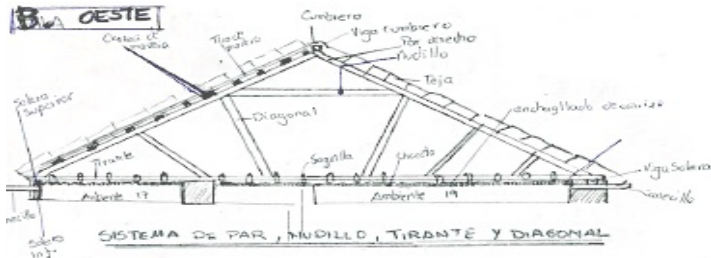
- 3 pisos todos galeries con el piso superior de madera con techos de paja laminada
- Servicio para seruido del grano
- Cubierta con Sist. Armado y Travesaños, usando San Francisco (1730)
- Siglo XVII
- escomiento de aceros
- Galeras de decantación empotradas al techo
- Quedó como área de servicios - XIX



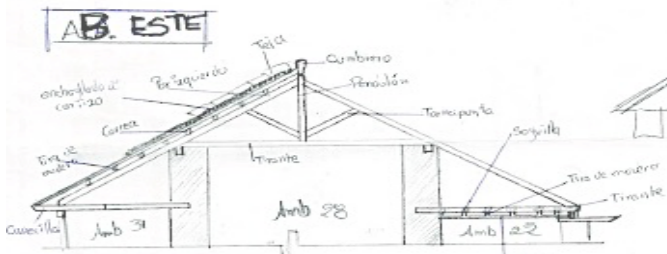
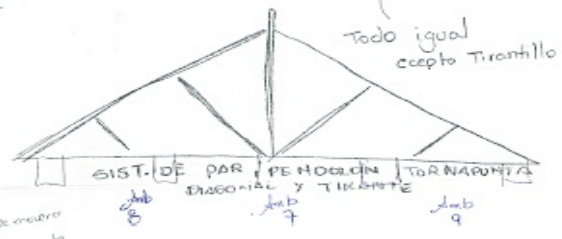
Seruido y almado del grano

TERCERA ETAPA CONSTRUCCIÓN

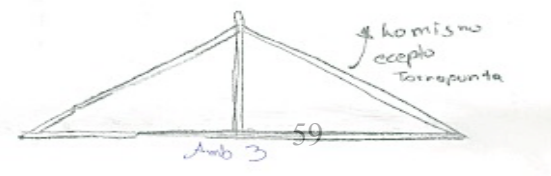
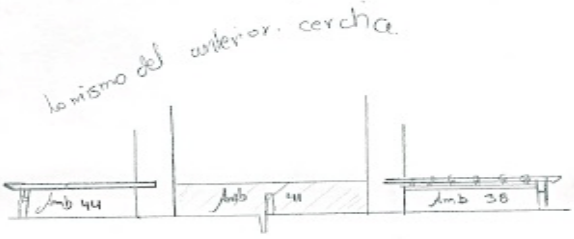
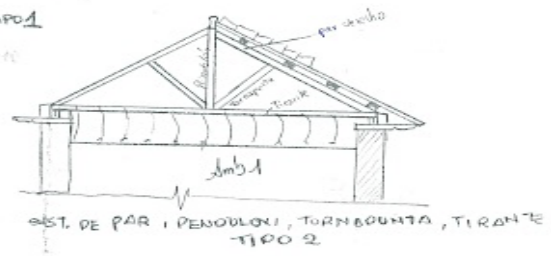
A mediados del siglo XIX la hacienda entra en producción pecuaria. Esta parte se construye casi al mismo tiempo que el ala este



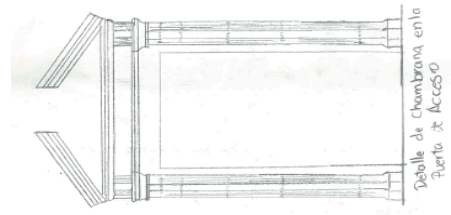
SISTEMA DE PAR, MUELLO, DIAGONAL Y TIRANTE



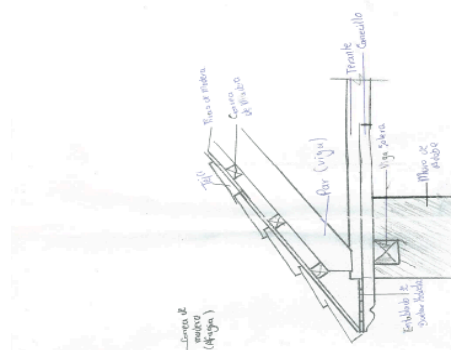
SISTEMA DE PAR, PENDOLÓN, TORNAPUNTA Y TIRANTE TIPO 1



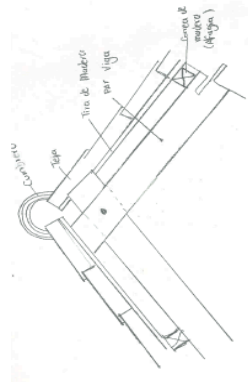
SIST. DE PAR, PENDOLÓN, Y TIRANTE



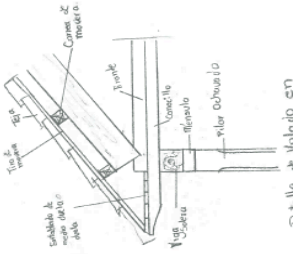
Detalle de Chembra en la Puerta de Acceso



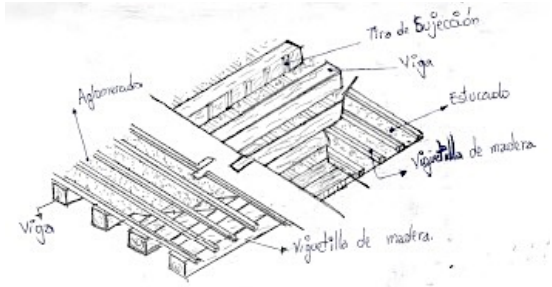
DETALLE DE VIDRIO EN ARCO DE ADOSÉ



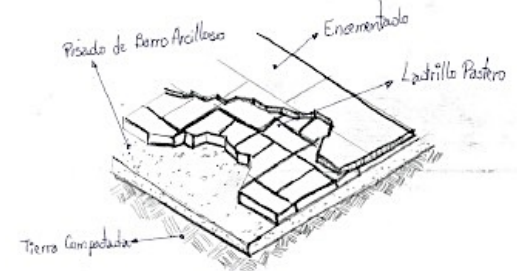
DETALLE TIPO COQUERO ES. 1-0



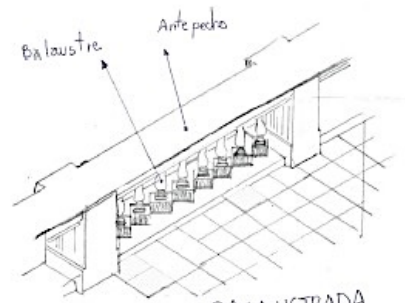
Detalle de Volado en Columna de Madera



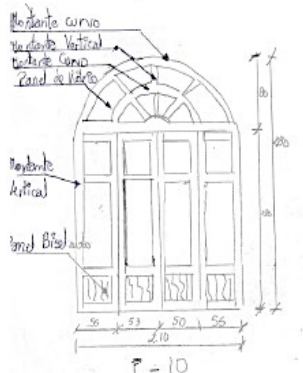
CIELO RASO



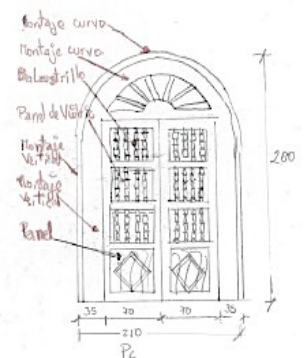
PISO



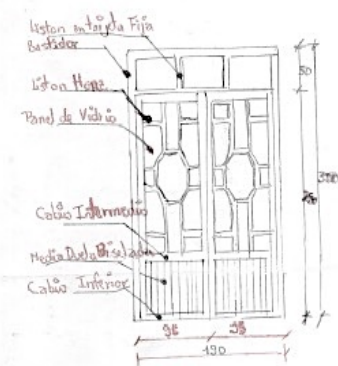
BALAUSTRADA



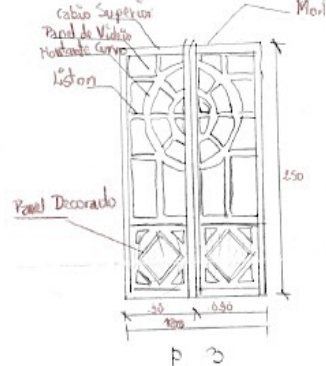
P-10



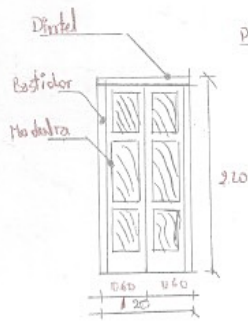
P-6



P-13



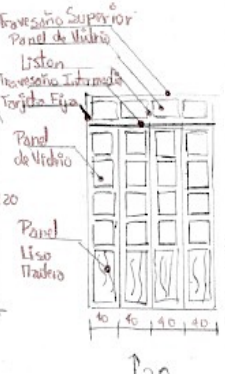
P-3



P-18



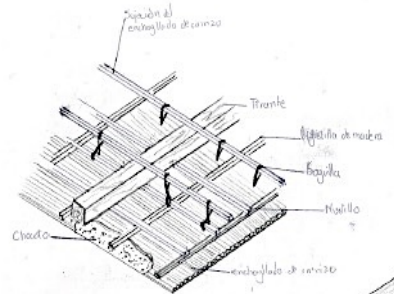
P-19



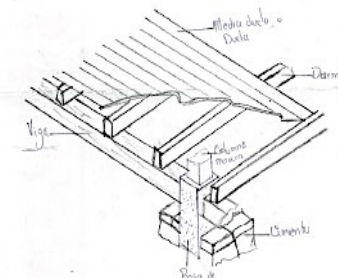
P-20

P-18
P-19
P-20
y P-10

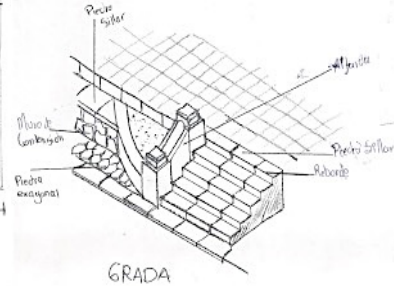
DETALLE



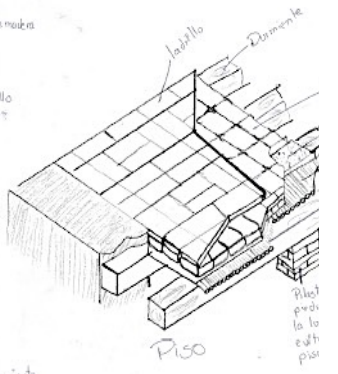
CIELO RASO



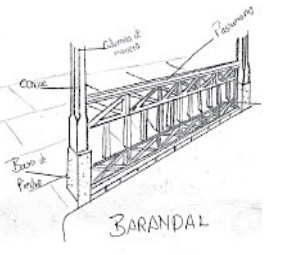
PISO



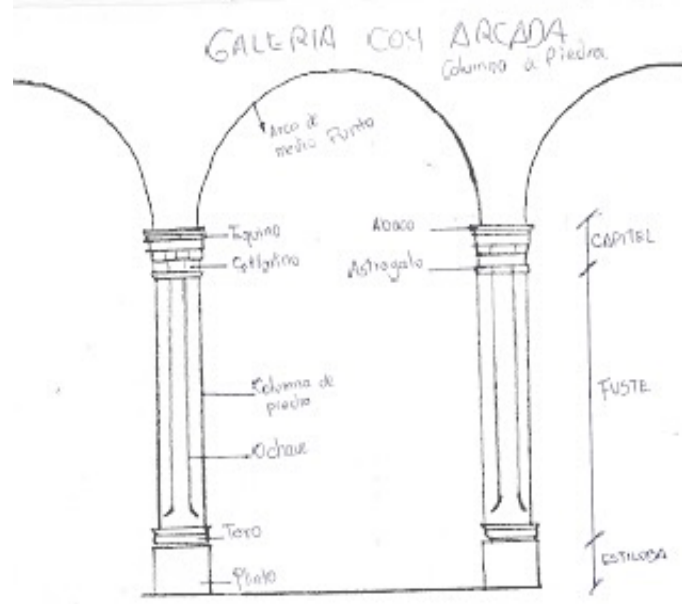
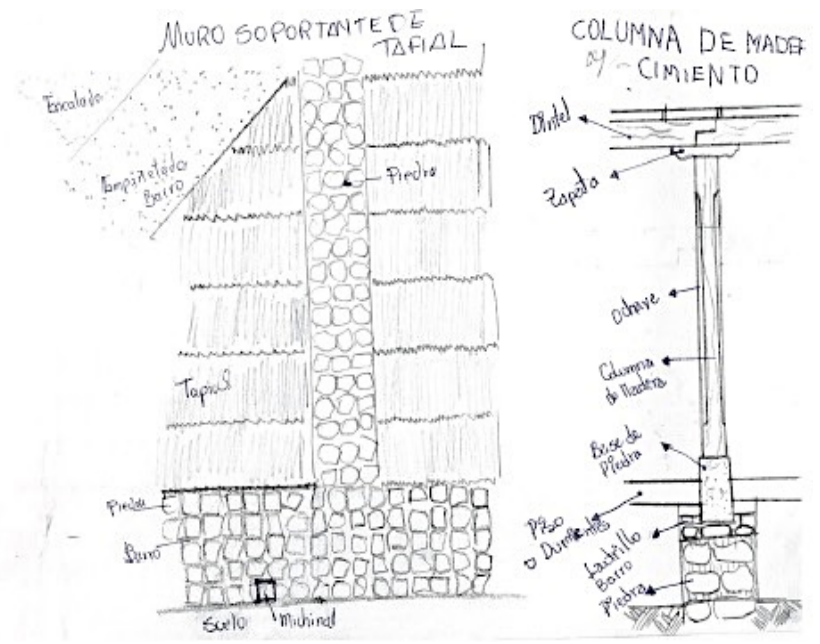
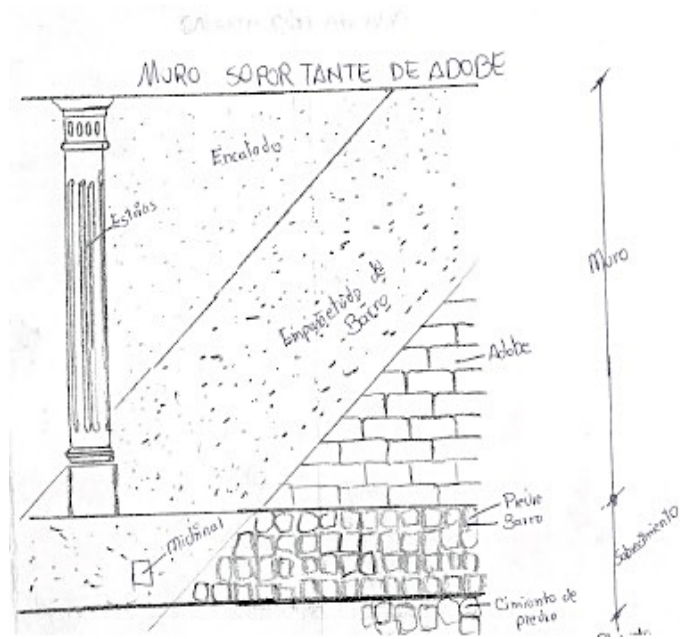
GRADA



PISO



BARANDAL



PAG 62 a 68

Fichas de Análisis del Estado Actual de Casa Hacienda Pie Monte

ELEMENTO		FICHA DE EVALUACIÓN DEL ESTADO ACTUAL																	BLOQUE NORTE																																			
		MATERIALES												CABADOS	UBICACIÓN	PATOLOGIAS										ESTADO DE CONSERVA			VALORACIÓN					TIPOS DE INTERVENCIÓN																				
ADOBE	LADRILLO	TAPIAL	TEJA	TIERRA	PIEDRA	MADERA	AZULEJO	BALDOSA	CHOCOTO	HIERRO VIDRIADO	ESTUCCO	CARRIZO	CHAGLA			CEMENTO	MALLA Y MORTERO	OTROS	ASENTAMIENTO	APOLLADO	DESPRENDIDO	DEFORMADO	HUMEDAD	HUECOS	OXIDACIÓN	PUDRICIÓN	PANDEO	RAJADURA	VEGETACIÓN	SOCAVAMIENTO	DESPLAZAMIENTO	VANDALISMO	DESPLOME	BUENO	REGULAR	MALO	ORIGINAL	RESTAURADO	ALTERADO	AUMENTO	EN PELIGRO	CONSERVACIÓN	LIBERACIÓN	INTEGRACIÓN	REESTRUCTURACIÓN	REPRODUCCIÓN	MANTENIMIENTO	REINTEGRACIÓN						
SOBRE ESTRUCTURA / ESTRUCTURA	Cimiento				*											molón	int-ext				*						*				*			*								*												
	Zócalo				*												molón	externo		*				*					*			*		*		*		*		*					*			*					*	
	Muro portante	*															enlucido	int-ext		*			*						*			*		*		*		*		*				*		*			*			*		
	columna				*												natural	exterior		*											*		*		*		*		*		*					*			*			*		
	cercha				*												natural	interior		*						*						*		*		*		*		*		*					*			*			*	
	viga				*												natural	interior	*		*											*		*		*		*		*		*				*			*			*		
	dintel				*												pintado	exterior		*												*		*		*		*		*		*					*			*			*	
	PISO				*				*								varios	interior		*											*		*		*		*		*		*				*			*			*			
	CONTRAPISO				*												natural	exterior		*									*			*		*		*		*		*		*				*			*			*		
	GRADA				*												natural	exterior		*									*			*		*		*		*		*		*				*			*			*		
	PARED	*	*														enlucido	int-ext		*									*			*		*		*		*		*		*		*				*			*			*
	CIELO RASO				*												empaquetado	int-ext	*		*							*			*		*		*		*		*		*		*		*			*			*			*
	TECHO				*												natural	exterior		*									*			*		*		*		*		*		*		*				*			*			*
FACHADA	CANAL															natural																																						
	ALERO					*										pintado	exterior		*													*		*		*		*		*		*				*			*			*		
	CANECILLO					*										pintado	exterior		*												*		*		*		*		*		*		*				*			*			*	
	ANTEPECHO	*														enlucido	exterior		*												*		*		*		*		*		*		*				*			*			*	
	BALAUSTRÉS	*														pintado	exterior		*											*		*		*		*		*		*		*				*			*			*		
COMPLEMENTARIOS	PUERTAS					*										pintado	int-ext	*						*						*		*		*		*		*		*		*				*			*			*		
	VENTANAS					*										pintado	int-ext		*											*		*		*		*		*		*		*				*			*			*		
	PASAMANOS					*										pintado			*											*		*		*		*		*		*		*				*			*			*		
	REJAS					*									*	pintado	exterior		*										*		*		*		*		*		*		*		*				*			*			*	
	PATIO				*											natural	exterior		*									*		*		*		*		*		*		*		*				*			*			*		
	GALERÍA				*											natural	exterior		*									*		*		*		*		*		*		*		*				*			*			*		
	JARDIN					*										natural	exterior		*									*		*		*		*		*		*		*		*				*			*			*		

Tabla 19.- Estado Actual
Elaborado: Autor de la Investigación

FICHA DE EVALUACIÓN DEL ESTADO ACTUAL																			BLOQUE SUR																																					
ELEMENTO	MATERIALES														ACABADOS	UBICACIÓN	PATOLOGIAS										ESTADO DE CONSERVA			VALORACIÓN					TIPOS DE INTERVENCIÓN																					
	ADobe	LA DRILLO	TAPIAL	TEJA	TIERRA	PIEDRA	MADERA	AZULEJO	BALDOSA	CHOCOTO	HIERRO. VIDRIo	ESTUco	CARRIZO	CHAGLA			CEMENTO	MALLA Y MORTERo	OTROS	ASENTAMIENTO	APOLLILADO	DESPRENDIDO	DEFORMADO	HUMEDAD	HUECOS	OXIDACIÓN	PUDRICIÓN	PANDEO	RAJADURA	VEGETACIÓN	SOCANAMIENTO	DESPLAZAMIENTO	VANDALISMO	DESPLOME	BUENO	REGULAR	MALO	ORIGINAL	RESTAURADO	ALTERADO	AUMENTO	NUEVO	EN PELIGRO	CONSOLIDADO	LIBERACIÓN	INTEGRACION	REESTRUCTURA	REPRODUCCIÓN	MANTENIMIENTO	REINTEGRACIÓN						
SOBRE ESTRUCTURA/ESTRUCTURA	Cimiento					*											natural	int-ext	*			*												*								*														
	Zócalo														*			natural	exterior			*																	*							*										
	Muro portante	*	*															enlucido	int-ext		*	*						*													*				*	*	*									
	columna						*											natural	exterior	*		*			*																	*	*	*												
	cercha					*												natural	interior	*	*	*			*						*				*							*			*				*							
	viga					*												natural	interior	*	*	*			*													*			*		*	*		*		*								
	dintel					*												natural	puert-ventan	*		*			*													*			*		*	*		*		*								
	PISO	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	varios	int-ext	*		*					*									*		*			*			*			*			*						
	CONTRAPISO	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	varios	int-ext	*		*														*		*			*		*	*		*		*								
	GRADA					*												natural	externo			*			*											*		*			*		*	*		*		*								
	PARED	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	enlucido	int-ext		*	*	*														*	*	*	*	*	*		*	*	*	*	*	*		*					
	CIELO RASO					*				*			*		*		*	empaquetado	interior		*	*			*							*		*		*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		*							
TECHO				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	natural	exterior		*	*	*						*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		
FACHADA	CANAL																																													*										
	ALERO					*												natural	exterior	*		*			*			*								*		*			*		*	*		*		*		*						
	CANECILLO					*												natural	exterior	*		*			*			*								*		*			*		*	*		*		*		*						
	ANTEPECHO																																													*										
	BALAUSTRÉS																																													*										
COMPLEMENTARIOS	PUERTAS					*																															*			*		*	*		*		*		*		*		*			
	VENTANAS					*																															*			*		*	*		*		*		*		*					
	PASAMANOS																																				*			*		*	*		*		*		*		*					
	REJAS																																				*			*		*	*		*		*		*							
	PATIO																																				*			*		*	*		*		*		*							
	GALERÍA																																				*			*		*	*		*		*		*							
	JARDIN																																				*			*		*	*		*		*		*							

Tabla 20.- Estado Actual
Elaborado: Autor de la Investigación

FICHA DE EVALUACIÓN DEL ESTADO ACTUAL																										BLOQUE ESTE																																	
ELEMENTO	MATERIALES													ACABADOS	UBICACIÓN	PATOLOGIAS											ESTADO DE CONSERVA			VALORACIÓN					TIPOS DE INTERVENCIÓN																								
	ADobe	LADRILLO	TAPIAL	TEJA	TIERRA	PIEDRA	MADERA	AZULEJO	BALDOSA	CHOCOTO	HIERRO VIBRICO	ESTUJO	CARRIZO			CHAGLLA	CEMENTO	MALLA Y MORTER	OTROS	ASENTAMIENTO	APOLLADO	DESPRENDIDO	DEFORMADO	HUMEDAD	HUECOS	OXIDACIÓN	PUDRICIÓN	PANDEO	RAJADURA	VEGETACIÓN	SOCAVAMIENTO	DESPLAZAMIENTO	VANDALISMO	DESPLOME	BUENO	REGULAR	MALO	ORIGINAL	RESTAURADO	ALTERADO	AUMENTO	NUeVO	EN PELIGRO	CONSOLIDACIÓN	LIBERACIÓN	INTEGRACION	REESTRUCTURACIÓN	REPRODUCCIÓN	MANTENIMIENT	REINTEGRACIÓN									
SOBRE ESTRUCTURA / ESTRUCTURA	Cimiento					*											natural	int-ext				*														*						*																	
	Zócalo					*											natural	exterior				*							*								*							*															
	Muro portante	*			*												enlucido	int-ext		*										*						*								*															
	columna																																																										
	cercha						*										natural	interior	*		*	*					*					*						*					*		*		*		*		*		*		*				
	viga						*										natural	interior			*										*						*				*				*		*		*		*		*		*				
	dintel						*										natural	int-ext			*															*				*		*		*		*		*		*		*		*					
	PISO		*				*		*								varios	int-ext		*															*			*			*		*		*		*		*		*		*		*		*		
	CONTRAPISO		*				*		*								natural	interior		*															*			*			*		*		*		*		*		*		*		*		*		
	GRADA						*										natural	exterior																*			*			*		*		*		*		*		*		*		*		*			
PARED												*				enlucido	int-ext		*											*			*			*			*		*		*		*		*		*		*		*		*				
CIELO RASO						*		*		*	*	*				empaquetado	interior													*			*			*		*		*		*		*		*		*		*		*		*		*			
TECHO				*												natural	exterior		*											*			*			*		*		*		*		*		*		*		*		*		*		*			
FACHADA	CANAL																																																										
	ALERO						*									pintado	exterior	*	*														*			*		*		*		*		*		*		*		*		*		*		*			
	CANECILLO						*									pintado	exterior		*		*												*			*		*		*		*		*		*		*		*		*		*		*			
	ANTEPECHO			*												enlucido	int-ext				*													*			*		*		*		*		*		*		*		*		*		*				
BALAUSTRÉS																																																											
COMPLEMENTARIOS	PUERTAS						*								pintado	int-ext																	*		*		*		*		*		*		*		*		*		*		*		*				
	VENTANAS						*								pintado	int-ext																*		*		*		*		*		*		*		*		*		*		*		*					
	PASAMANOS																																																										
	REJAS										*				pintado	int-ext																																											
	PATIO					*																																																					
	GALERÍA																																																										
JARDIN																																																											

Elaborado: Autor de la Investigación

Estado de Conservación

El siguiente análisis es el resultado de las fichas de evaluación sobre el estado actual de la Casa Hacienda.

-En cuanto a la estructura, cimientos de piedra, muros portantes de carga de adobe se encuentran deteriorados en un 50%

-La estructura de la cubierta con madera de eucalipto y teja de arcilla artesanal se encuentra deteriorada en un 70%

-Los pisos de baldosa de cemento se encuentran deteriorados en un 35%.

-Los pisos de madera de duela se encuentran deteriorados en un 65%

-Los elementos de carpintería como: ventanas, puertas se encuentran deterioradas en un -60%

-Los enlucidos el papel tapiz se encuentran deteriorados en un 60%

-Las instalaciones eléctricas se encuentra en un deterioro del 25%

-Las instalaciones hidrosanitarias se encuentran con un deterioro del 40%

-Las fachadas del bloque norte se encuentra en un estado deteriorado del 40%

-La fachada del bloque sur se encuentra en un estado deteriorado un 75%

-La fachada del bloque este se encuentra en un estado deteriorado un 50%

-La fachada del bloque oeste se encuentra en un estado deteriorado un 50%.

Diagnóstico y Valoración

Diagnóstico

El diseño y la construcción de la Casa de Hacienda Pie Monte está de acuerdo a las necesidades que se iban presentando en la época de la colonia y posterior a esa época, cada propietario contribuyó con la edificación de cada uno de los bloques, es por eso que existe diferencias constructivas en la forma, función, estética en sus fachadas.

Con los análisis anteriores podemos decir que este inmueble se encuentra deteriorado de forma general en un 60% el problema mayor que presenta es la cubierta que se encuentra en mal estado y en algunos casos hay desplomes de la cubierta por lo que se hace una intervención urgente.

En la actualidad se sabe que los hijos de Beatriz B. Están a cargo de la Casa Hacienda, pero se observa un total abandono del inmueble, con sus elementos constructivos en mal estado de conservación, a la espera de ser restaurada y recuperada.

Valores Patrimoniales

Valoración

Una vez que concluyó la conquista española todo el pueblo indígena tuvo un cambio radical, siendo la arquitectura el testimonio del tipo de tecnología constructiva de aquella época y por ese motivo que los inmuebles que fueron edificados antes de 1825 es decir durante el periodo colonial se procede a ser declarados patrimonio previo a un estudio.¹³

¹³ Ley De Patrimonio Cultural, Codificación. Art 7, literal b)

Se considera que durante la investigación del presente trabajo de la casa de hacienda Pie Monte se debe considerar dos tipos de valoración: histórico-simbólico y técnico constructivo.

Histórico - Simbólico

Esta hacienda se construyó en el siglo XVI en una parroquia urbana de la ciudad de Cayambe, y el uso de materiales autóctonos del sector y técnicas constructivas tradicionales, hacen que la hacienda tenga un valor cultural de importancia local.

En la investigación no se ha encontrado datos que nos indique de que algún personaje o un acontecimiento importante de la historia ecuatoriana haya transcurrido por esta hacienda, mas sin embargo se habla de aquella época, la hacienda jugaba un papel importante dentro de la economía de Quito pues Cayambe se hizo proveedor en productos alimenticios como el maíz, legumbres, hortalizas era una tradición agrícola del sector y las haciendas servían como centros de acopio para luego distribuir al área de consumo; por otro lado la hacienda era residencia para los mismos trabajadores y residencia temporal para los propietarios y como resultado de las varias actividades de la hacienda se convirtió en un complejo arquitectónico compuesto por varios edificios que se articulan por grandes patios o jardines en donde varias construcciones han perdurado al uso y al tiempo, otras en total destrucción otras han sido modificadas.

Otro motivo es la validez de la intervención y recuperación es incuestionable desde el punto de vista histórico, esta hacienda en estudio es un símbolo en el periodo de la colonia en el país; y porque no referirnos en el aspecto simbólico que es un inmueble que muestra nuestra identidad.

Tecnológico Constructivo

Luego de la conquista española consigo trajeron también la tecnología constructiva y los indígenas las asimilaron mediante los materiales propios del lugar haciendo una arquitectura popular nativa y sencilla conjuntamente con el medio ambiente o paisaje porque de ella obtenían los materiales.

Se puede valorar esta casa de hacienda como un vestigio arquitectónico que a pesar de que hay rastros de intervenciones, sigue guardando el origen de un claro estilo arquitectónico colonial; por ejemplo, la galería de madera alrededor del patio de la Cruz del bloque Oeste, la continuidad de las habitaciones alrededor del corredor y la comunicación entre ellas, el espesor de los muros, las tejas artesanales de arcilla.

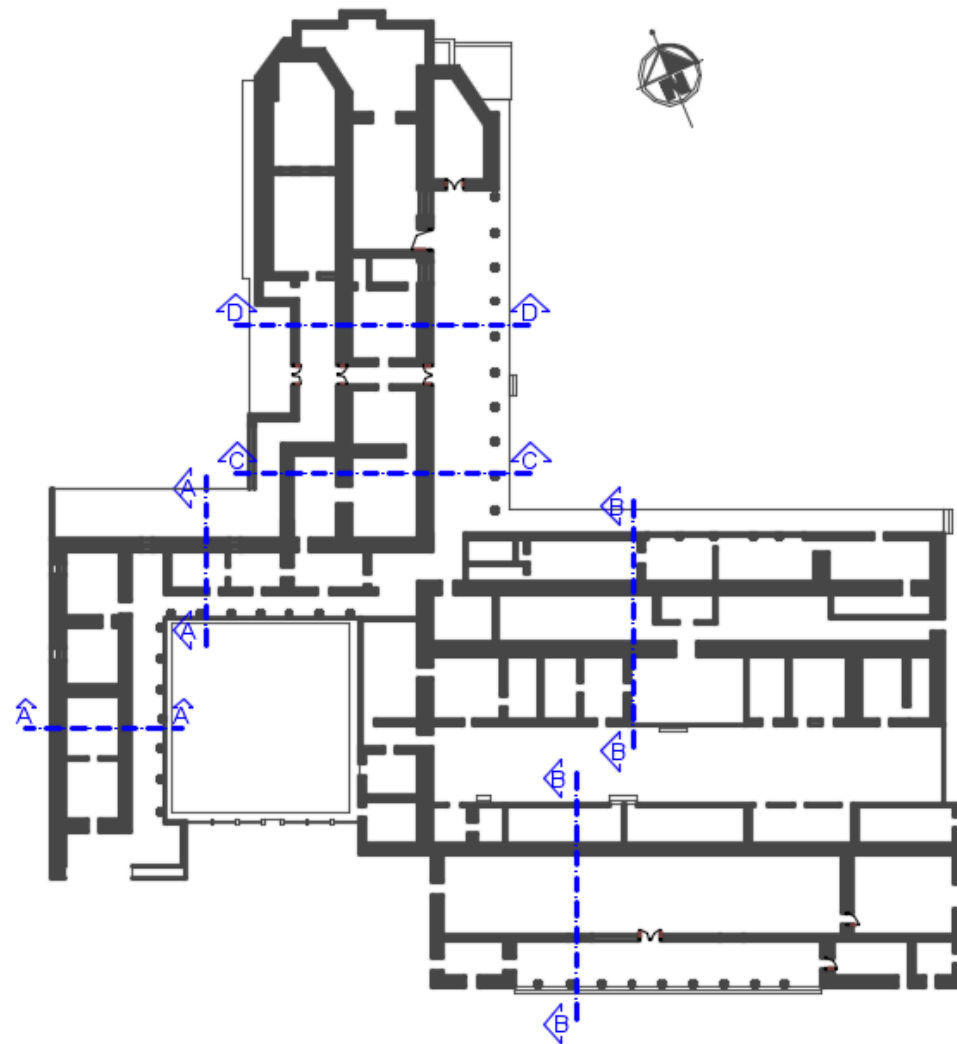
Se puede valorar también porque se evidencia los materiales como: 1. Tierra, 2. Madera, 3. Piedra, el primer material hacen uso fundamentalmente de barro y los otros dos son materias primas.

La tierra se utiliza en los muros portantes que son de adobe la gran mayoría y tapial.

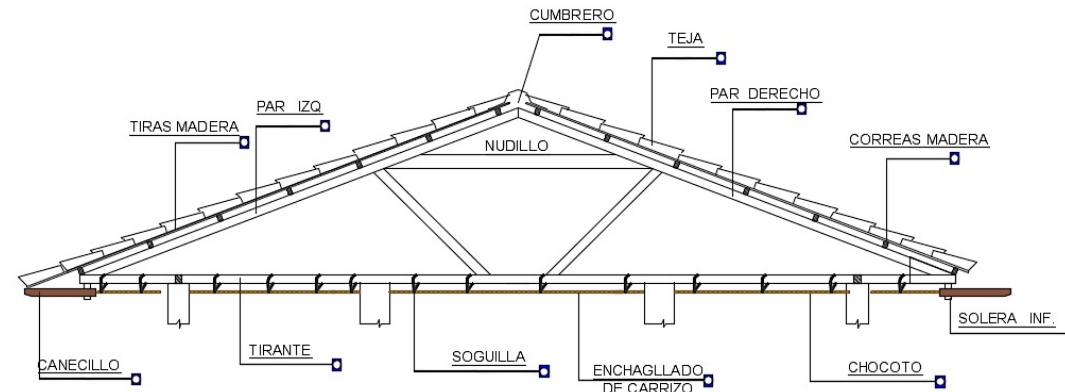
El adobe es la materia prima tierra arcillosa, la cual se amasa con agua se agrega paja picada (evita deformaciones, agrietamientos y resistencia a la compresión del adobe), pasto, excremento de ganado hasta formar una argamasa y luego se procede al moldeo de los bloques, finalmente el secado al aire libre.

El tapial se usó para los muros en la cual se utilizó tierra cercana a la construcción mezclada con tierra arenosa en porcentajes iguales para su moldeo se utiliza los encofrados llamados tapialeras.

La madera conforma toda la estructura de las cubiertas con diferentes sistemas de cerchas, los pilares de las galerías, las soleras superiores e inferiores y en la estructura los pisos de madera, las puertas y ventanas tienen este material como elemento principal.

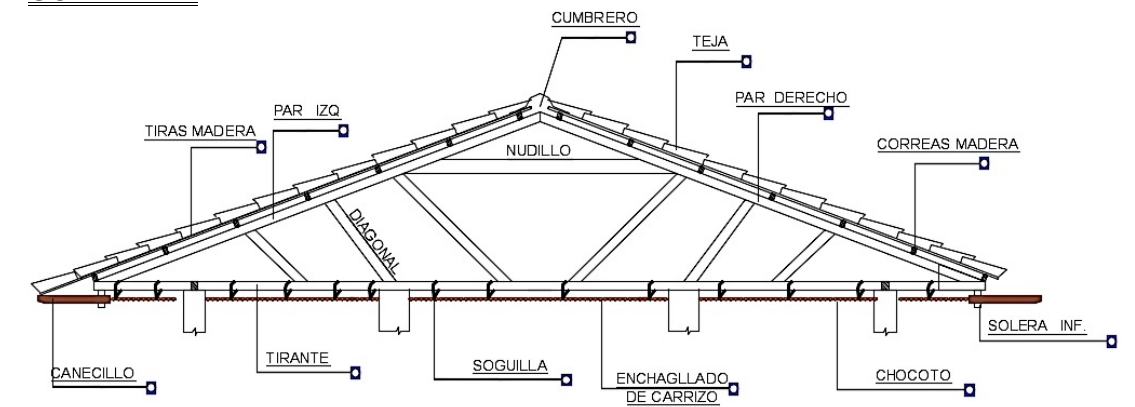


PLANO CORTES DE CUBIERTA
ESTADO ACTUAL



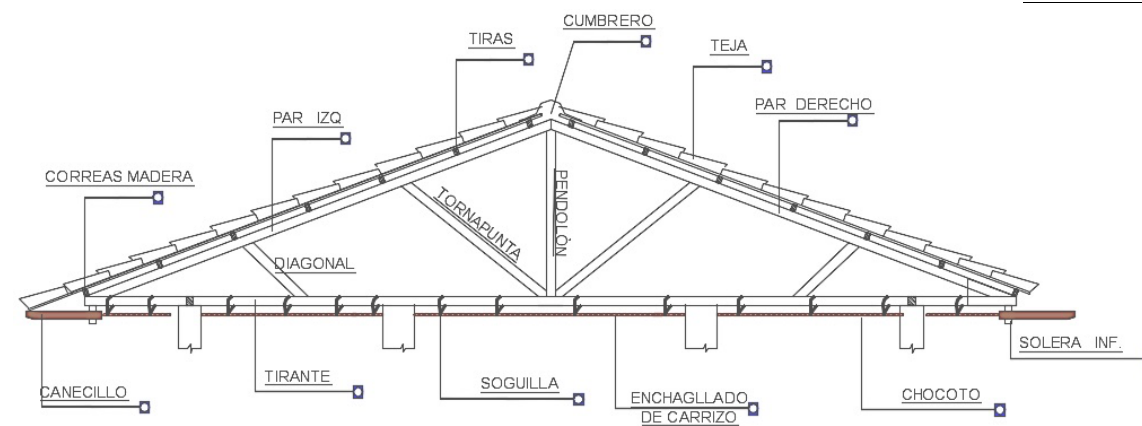
SISTEMA DE PAR, NUDILLO, DIAGONAL Y TIRANTE

CORTE A-A

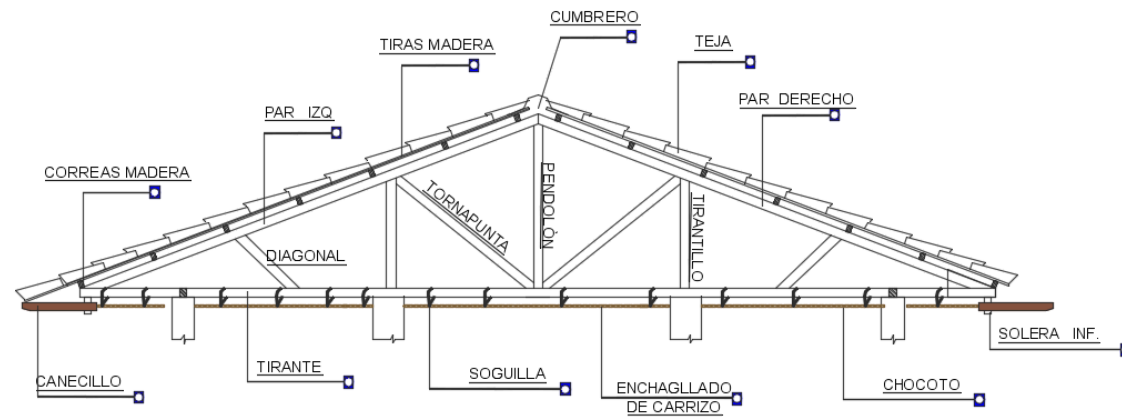


SISTEMA DE PAR, NUDILLO, DIAGONAL Y TIRANTE

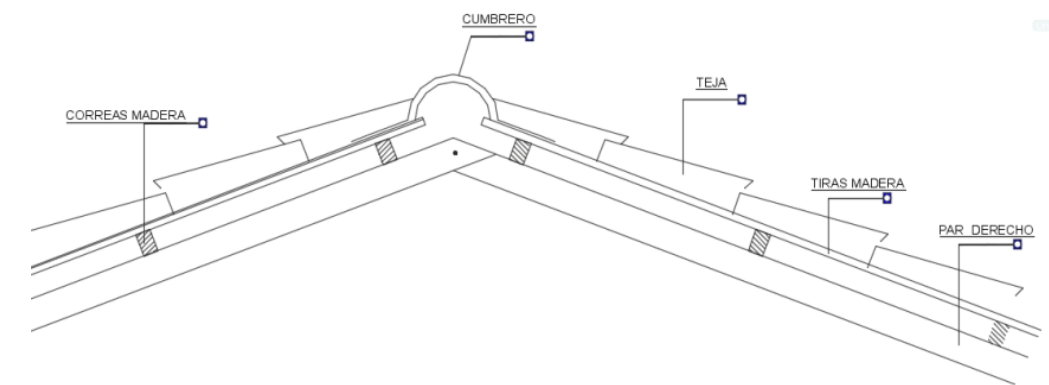
CORTE A-A



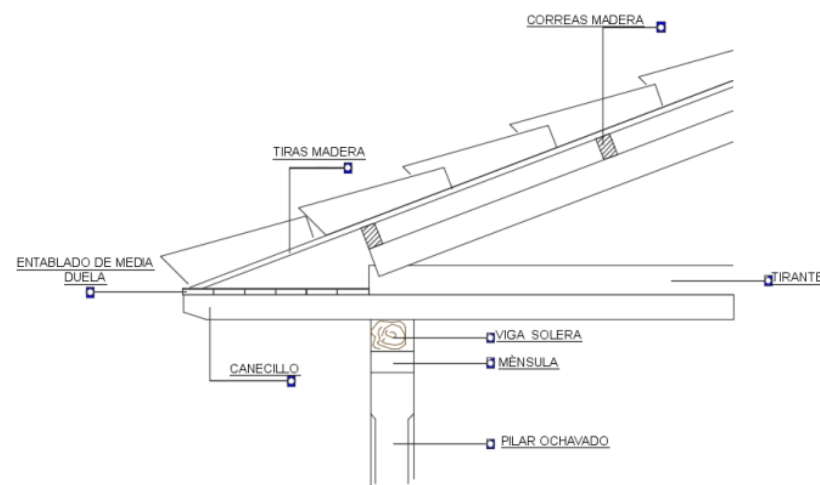
SISTEMA DE PAR, PENDOLÒN, TORNAPUNTA, DIAGONAL Y TIRANTE



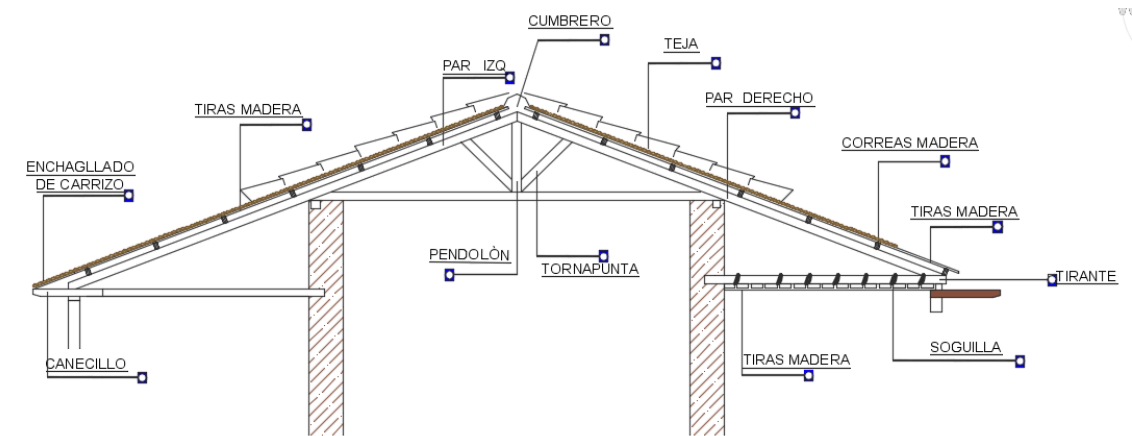
SISTEMA DE PAR, PENDOLÓN, TORNAPUNTA, TIRANTILLO, DIAGONAL Y TIRANTE
CORTE C-C



DETALLE TÍPICO DE CUMBRERO
S/E



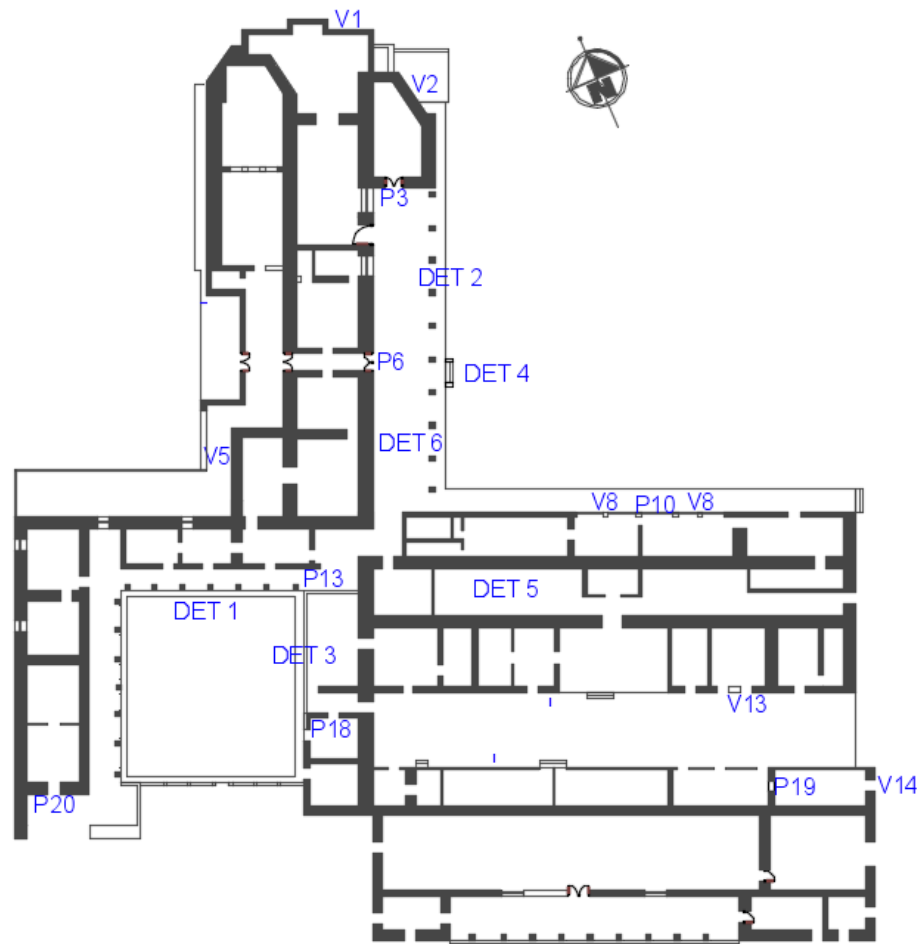
DETALLE DE VOLADO EN COLUMNA DE MADERA
S/E



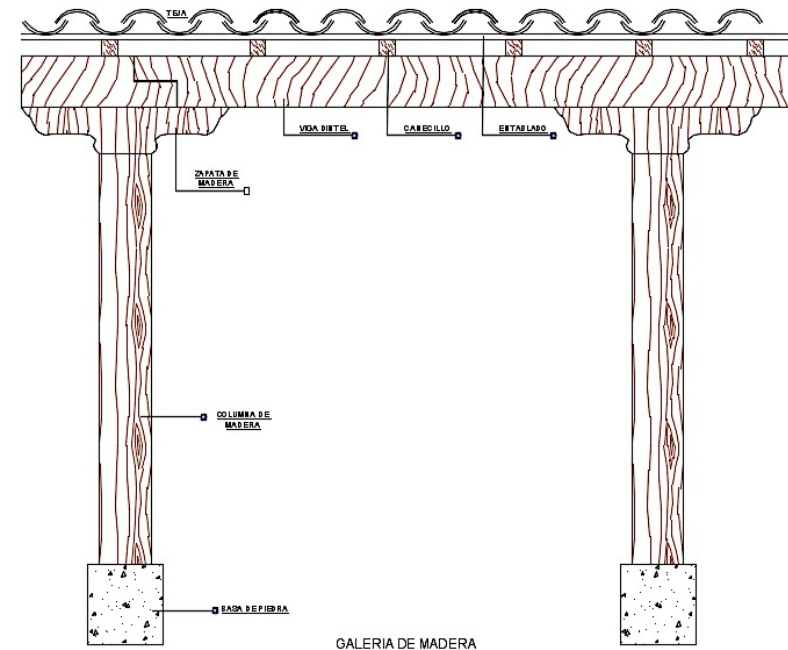
SISTEMA DE PAR, PENDOLÓN, TORNAPUNTA Y TIRANTE TIPO 1
CORTE B-B

CASA DE HACIENDA PIE MONTE

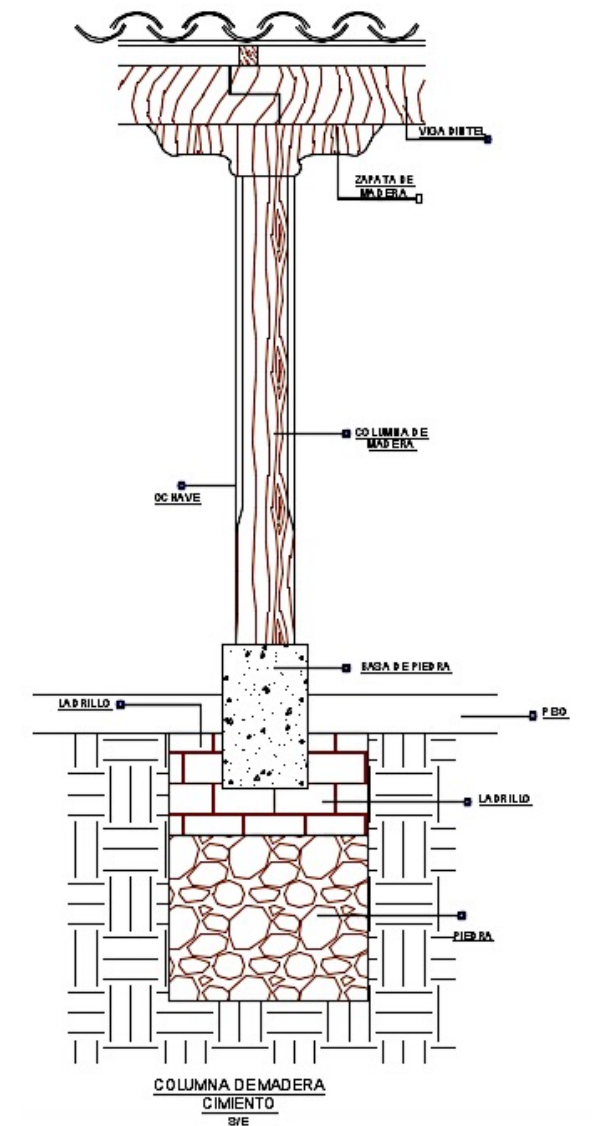
D E T A L L E S



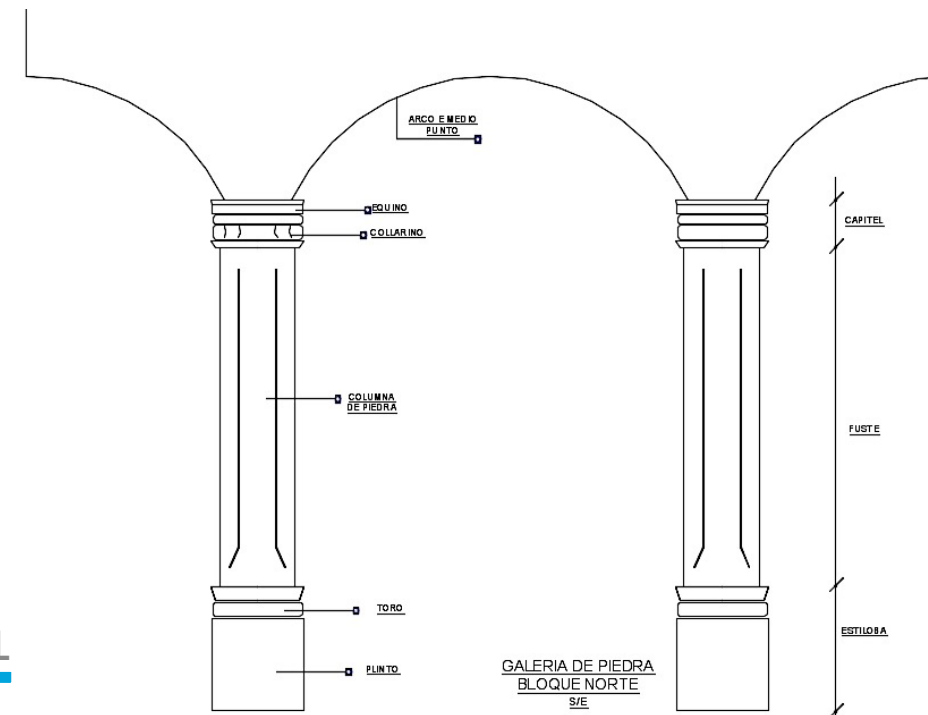
ESTADO ACTUAL



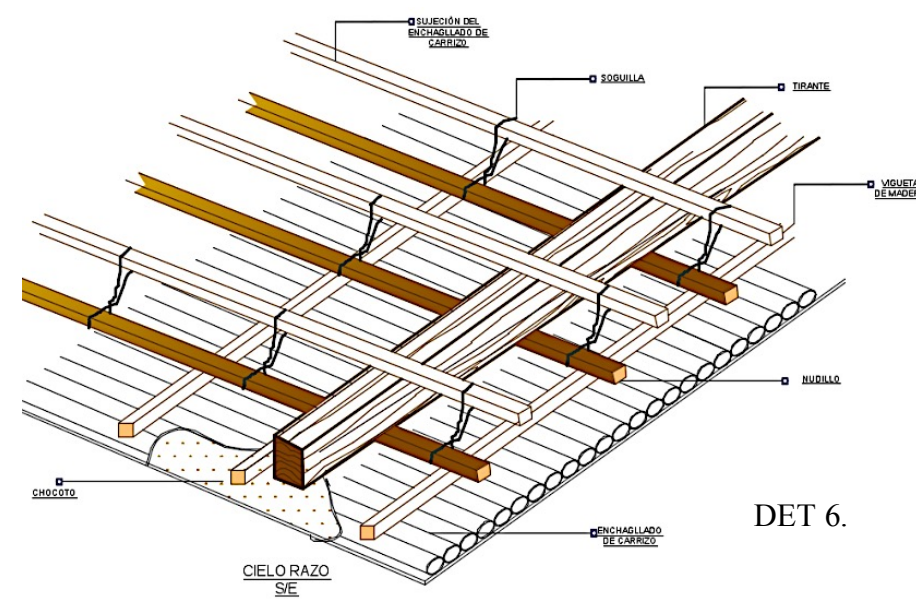
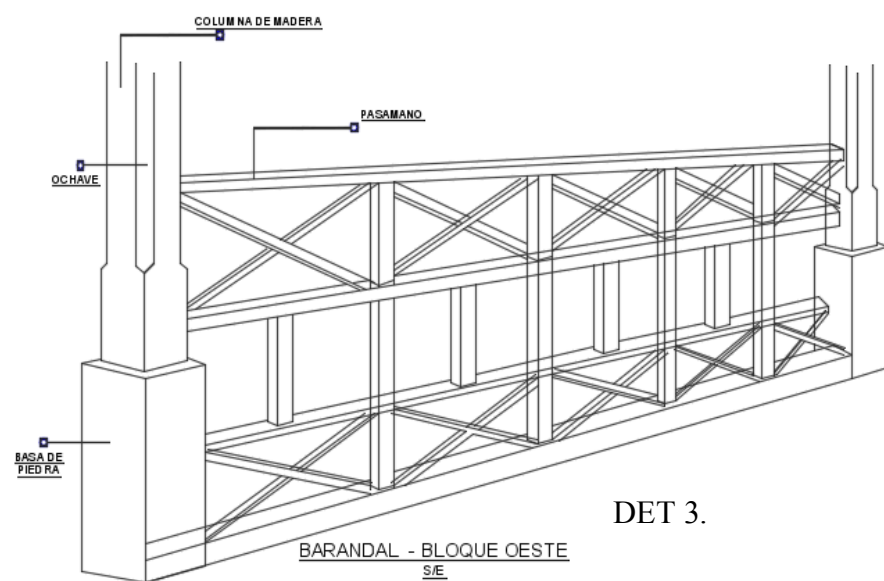
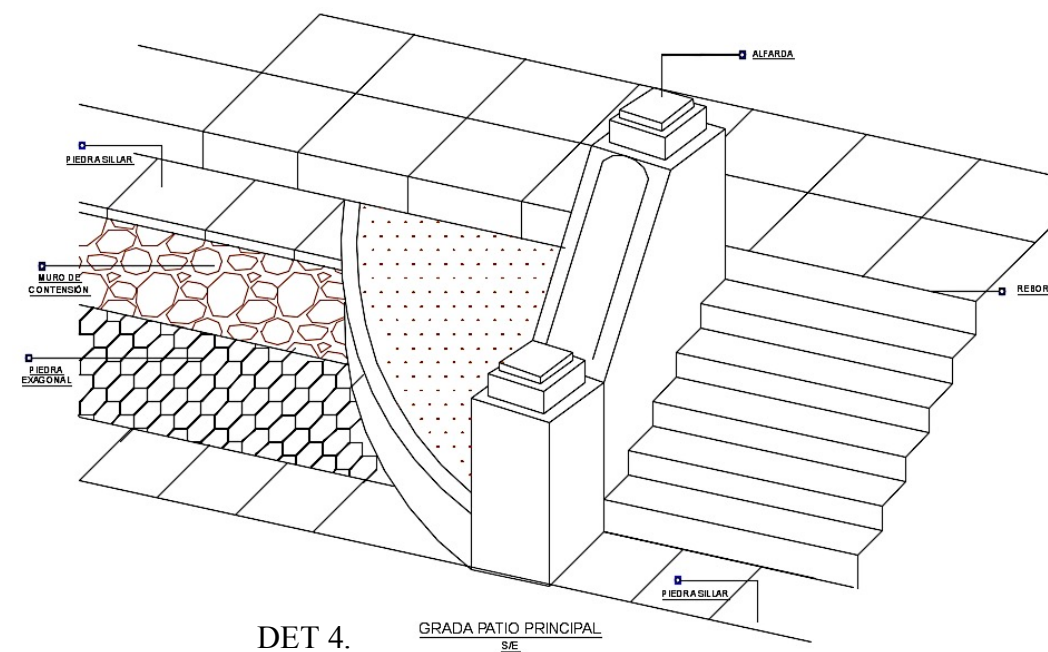
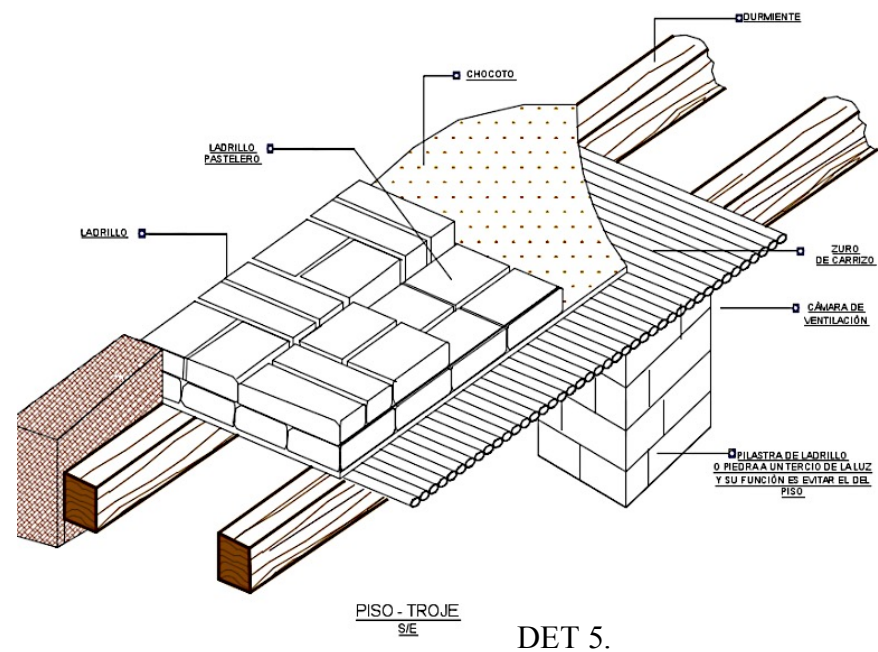
DET 1.



DET 3.



DET 2.



CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

Como resultado de la investigación integral de la Casa Hacienda Pie Monte y posteriormente para su recuperación se puede concluir que:

Al diagnosticar el estado actual de la casa de hacienda nos encontramos que el inmueble tiene un valor patrimonial debido a su arquitectura y sus años de existencia, es una herencia que nos han dejado personajes de esa época, pero a pesar de tan maravillosa edificación observamos claramente en la investigación visual y fotográfica un total descuido y abandono que da como resultado una hacienda en deterioro que sigue avanzando.

Por otro lado se ha investigado cada una de las patologías existentes en la Casa Hacienda que están causando problema y deterioro, la patología reiterativa es la humedad que invade desde la cimentación hasta los muros en algunos casos por falta de ventilación; en el entrepiso hay el desprendimiento de material y esto puede llegar a ocasionar accidentes; en la cubierta un total descuido porque es ahí en donde crece la vegetación sin límite alguno y produce humedad en la cubierta, descendiendo hacia las cabezas de los muros provocando una inestabilidad estructural.

Por todo lo anterior mencionado es importante realizar una intervención tanto en la parte interna como la externa para recuperar el bien inmueble, es así que en algunos casos como las columnas de madera se las debe reintegrar, es decir usando elementos similares a los originales, una liberación en el caso de las paredes que han sido revocadas con materiales que no son de aquella época: la cubierta el proceso es el siguiente hay que realizar una reintegración por sustitución, reemplazando los elementos de la cubierta por otros y que guarden el mismo carácter del elemento original.

Una vez que se identificó las patologías y a su vez se hizo la intervención para su recuperación es importante que se haga una propuesta sobre la nueva función que este inmueble llevará a cabo, obteniendo como resultado de las encuestas, seguido de una cuantificación de resultados y de acuerdo a las necesidades del sector y de la población, se ha resuelto que la nueva función es una Hostería en donde los visitantes tengan un encuentro cercano con las actividades propias del campo tanto para adultos como para niños y por la cercanía puedan disfrutar del nevado Cayambe y sus maravillosos paisajes.

5.2. Recomendaciones

Teniendo en cuenta todas las consideraciones anteriores se recomienda:

Para evitar que las patologías sigan en aumento se debe evaluar las causas que lo provocan; hoy en día se puede evitar, adquiriendo el conocimiento integral de las especificaciones técnicas de los materiales, ya que la principal causa de las patologías es por falla de mano de obra. Y crear conciencia en los propietarios para que realicen periódicamente el manteniendo al inmueble.

En cuanto a la propuesta de intervención lo más recomendable es tener todas las precauciones posibles para evitar toda clase de accidentes o causar más daños a los elementos constructivos. Y porque no tomar en cuenta la mano de obra de los mismos pobladores para esta recuperación, a modo de una minga como en los tiempos de antaño; también ellos puedan aportar con ideas y familiarizarse con este nuevo proyecto.

En lo que respecta al nuevo uso de la Casa Hacienda seria proyectar algo nuevo novedoso y no igualarnos al mismo servicio que brindan otras Hosterías y marcar la diferencia en el lugar.

CAPITULO VI

PROPUESTA

Tema:

Recuperación y Diseño de una Hostería en la Casa Hacienda Pie Monte.

6.1. Datos Informativos

Localización Geográfica

Continente: América

País: Ecuador

Provincia: Pichincha

Cantón: Cayambe

Parroquia: Juan Montalvo

Sitio de Intervención: Hacienda Pie Monte

Naturaleza del Proyecto: Estudio Integral y Recuperación

Responsable: Amanda Cumbal Navas

El proyecto está ubicado en América del Sur, dentro de los límites de Ecuador, en el Cantón Cayambe, este cuenta con 85.795 habitantes y se encuentra dividida en Parroquias Urbanas: Cayambe, Juan Montalvo, Ayora y Rurales: Cangahua, Otón, Olmedo, Ascazubi, y Santa Rosa de Cusubamba, con una superficie de 1182 km²

La altitud de Cayambe se encuentra en la cota 2830 m.s.n.m., se caracteriza por presentar una temperatura que oscila entre los 8°C a 17°C y con presencia de vientos de norte a este.



Elaborado: Senplades

Juan Montalvo está ubicada al sur de la ciudad de Cayambe y es una de las tres parroquias urbanas, tiene 6.000 habitantes aproximadamente.

6.2 Antecedentes de la Propuesta

Cayambe se caracteriza por su extenso acervo cultural, histórico y natural lo cual es un lugar en donde se puede practicar un turismo científico, comunitario y de aventura, todo esto sumamos que es un sector agrícola, ganadero actividades propias del lugar, en los últimos 20 años han favorecido notablemente en la economía del Cantón y poco a poco se han ido sumando otras actividades económicas: banca, fincas florícolas, comercio, salud, otras.

Con la creación del proyecto se está proporcionando un valor agregado como es el agroturismo el mismo que está planteado dentro del PLANDETUR¹⁴ y pone como potencial la intervención o uso de haciendas, fincas, plantaciones como un recurso turístico con el objetivo de no solo atraer turistas con la

¹⁴ Plan Estratégico de Desarrollo Turístico Sostenible 2020, del Ministerio de Turismo

naturaleza, si no con paisajes cultivados en donde los cultivos sean sanos, eficientes, rentables y competitivos que en la práctica será una agricultura limpia, sana y productiva.

6.3 Objetivos

- Plantear la recuperación de la Casa Hacienda Pie Monte.
- Proponer el diseño de una Hostería en la Casa Hacienda Pie Monte.
- Formular acciones de intervención.

6.4 Justificación

El patrimonio histórico es la memoria social de los pueblos, en nuestro patrimonio cultural se fundamenta las características de nuestra nación y gracias a estas muestras nos identificamos como ecuatorianos.

En primer orden estas edificaciones rigen dentro de la ley que resguarda estos bienes inmuebles que son parte del Patrimonio, en el Art. 3 de Normativas y Leyes de Salvaguardia de los Bienes Patrimoniales INPC indica que son deberes primordiales del Estado: Proteger el patrimonio natural y cultural del país¹⁵. Este punto sería el principal justificativo ya que son legados con siglos de historia, de costumbres de cada pueblo y que servirán de testimonio para las actuales y futuras generaciones.

En la parroquia de Juan Montalvo se ha detectado una carencia de equipamiento urbano como la Hostería y es por este motivo que en el sector no hay competencia directa, la Casa Hacienda es un atractivo innato por el entorno que le rodea, posee una ubicación importante ya que es un punto central que confluye con algunos sectores turísticos como es: la vía que dirige hacia el Rio

¹⁵ http://www.aea.ec/docs/INPC_amenazas_.pdf

Guachalà, la vía de ascenso al Nevado Cayambe, El parque Yaznan, la feria comunitaria que acoge a propios y a extraños y la vía principal en donde se desarrolla las Fiestas de la Parroquia.

Esto producirá beneficios económicos tanto a propietarios como a las personas de la comunidad y generará beneficios indirectos como educación y mejoramiento de infraestructura pública.

El nuevo uso hará que cada habitación sea un lugar especial de acogimiento y los usuarios sientan el confort y puedan disfrutar de la arquitectura de la época.

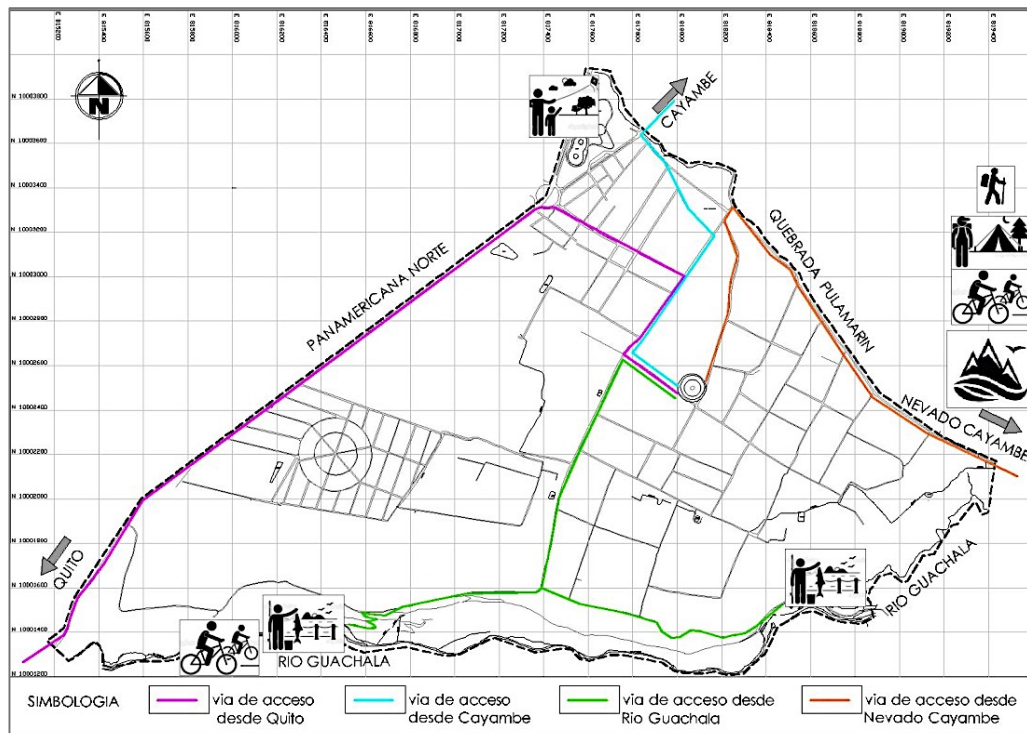


Gráfico 27.- actividades Cayambe
Elaboración propia de Autor

Considerando las circunstancias y actividades turísticas que existe en el sector, se ha estimado aprovechar el proyecto en cuanto al servicio enfocado al

turismo, alojamiento, alimentación y recreación (actividades destinadas al cuidado de animales y actividades propias del sector del campo).

Se aprovechará los grandes espacios externos con los que cuenta esta hacienda para involucrarlos con su entorno inmediato y que forme parte de una imagen urbana brinde un realce y desarrollo económico, social, y turístico para el sector.

Otro aspecto a considerar en el cantón Cayambe específicamente en la parroquia de Juan Montalvo hasta llegar al Nevado Cayambe a pesar de poseer lugares y paisajes turísticos no existe sectores o comunidades que puedan ofrecer al visitante servicios como: hospedaje, alimentación, recreación, actividades propias del lugar y en contacto directo con la naturaleza.

6.5 Desarrollo de la propuesta

Para desarrollar el proyecto de Estudio integral se procedió a realizar una minuciosa investigación visual de campo con enfoque descriptivo.

Se realizó un levantamiento topográfico, planimétrico y fotográfico. Para recolectar toda información macro y micro de la casa hacienda, y luego proceder a organizar la información dando forma al estudio y al proyecto.

Una vez levantada la información de las patologías, en cuanto a cimentación, estructura, muros, acabados y cubiertas, se realizó fichas de evaluación del estado actual, identificando la problemática, y proponer acciones de intervención para cada caso y con estos criterios de conservación recuperar el patrimonio.

Dentro del desarrollo de la investigación se consideró la opinión de los pobladores de la parroquia de Juan Montalvo, mediante una encuesta y se concluyó mediante los resultados sobre el nuevo uso de la Casa Hacienda, que se llevará a cabo una Hostería enmarcada en el turismo.

En el aspecto funcional se realizó un estudio enfocado a construcciones turísticas de alojamiento, alimentación, recreativo. Llevándonos a profundizar con las características apropiadas para cada espacio, organigramas funcionales y diseño espacial. Como se observa en la pág. 105

6.5.1 Análisis de Factibilidad

La propuesta de realizar la Recuperación y Diseño de una Hostería en la Casa Hacienda Pie Monte es factible gracias a los estudios realizados anteriormente como: las encuestas asignadas a la comunidad de J. Montalvo que nos proyectaron resultados para crear una Hostería, por falta de la misma en el tramo de la parroquia de Juan Montalvo hasta el Nevado Cayambe, añadiendo a esto los servicios complementarios que se ofrece a los visitantes como agroturismo, senderismo, elaboración de productos, cabalgatas, entre otras.

En el estudio realizado por el Ministerio de Turismo “PLANDETUR 2020”¹⁶, hace mención las Casas de Hacienda e indica que estos vestigios tienen potencialidad y son atractivos para el desarrollo de la localidad mediante el turismo comunitario, turismo cultural.

Factibilidad ecológica porque el proyecto no genera un impacto ambiental es decir tanto la construcción por estar hecha con materiales autóctonos de la zona como barro, madera, piedra que son amigables con el ambiente y el nuevo uso (Hostería) que es compatible para dicha edificación.

6.5.2 Fundamentación Teórica

Considerando las necesidades de la población de Juan Montalvo se plantea la Recuperación y Diseño de una Hostería en la Casa Hacienda Pie Monte, en la cual la Norma de Arquitectura y Urbanismo, indica que Hostería es *“todo*

¹⁶ Ministerio de Turismo – PLANDETUR 2020 pág. 98

establecimiento hotelero, situado fuera de los núcleos urbanos, (...) se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, con una capacidad no menor de seis habitaciones”. (QUITO E. C., 2003).

La creación de este establecimiento es con la finalidad de satisfacer una necesidad poblacional, creando un espacio para los diferentes tipos de turismo como el comunitario, cultural, incluyente, agroturismo, recuperar la identidad cultural que le hace falta a este sector, ya que no existe establecimiento alguno que cubra estas necesidades.

Partiendo de esta idea, la Hostería fomentará un desarrollo urbano persiguiendo un equilibrio social, económico que pueda mejorar la calidad de vida de los pobladores e impulsará el turismo hacia la comunidad.

6.5.3 Aspectos Urbanos

La parroquia Juan Montalvo tiene una superficie de 88 Km², va desde la quebrada de Yaznan hasta el río Guachalà, la parroquia se encuentra a una altura promedio de 2830 msnm. A nivel urbano se puede observar los siguientes planos delimitados según el área de estudio.

Vías

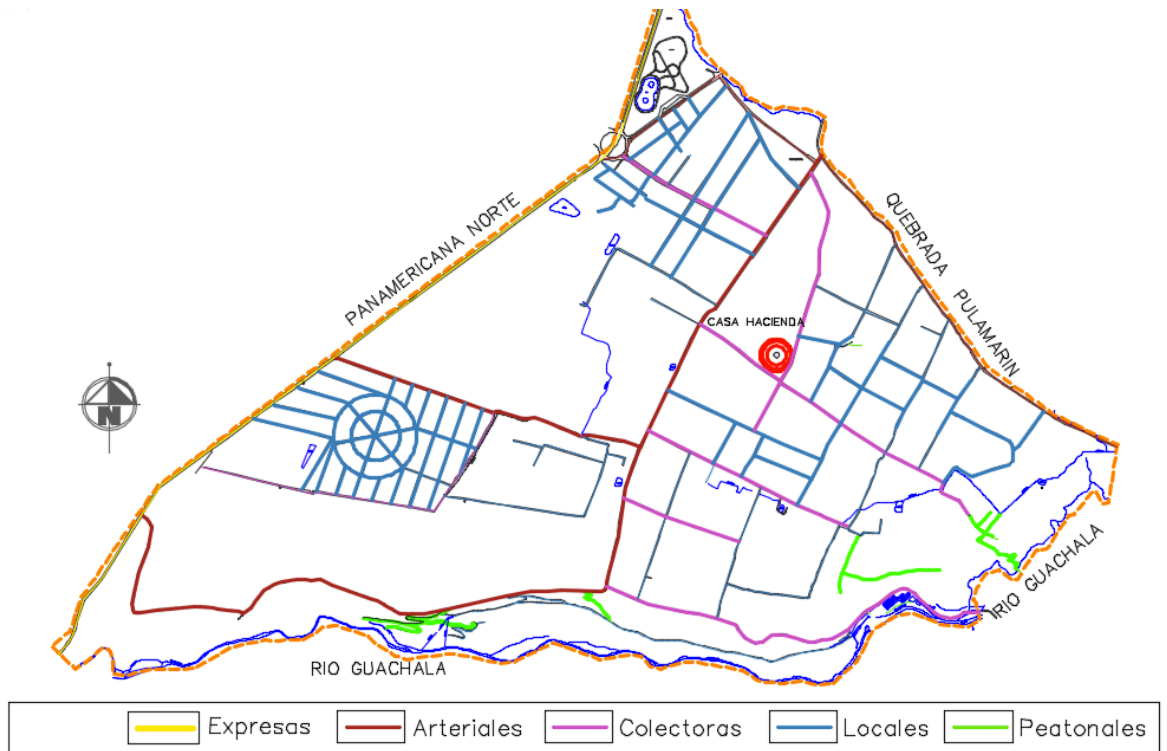


Gráfico 28.- Vías De Parroquia J. Montalvo
Elaborado: Autor De La Investigación

Las vías de la Parroquia de Juan Montalvo están en buenas condiciones y tienen un buen mantenimiento, con respecto al tráfico vehicular en este sector, el flujo es libre es decir no existe congestión vehicular.

Uso de Suelo

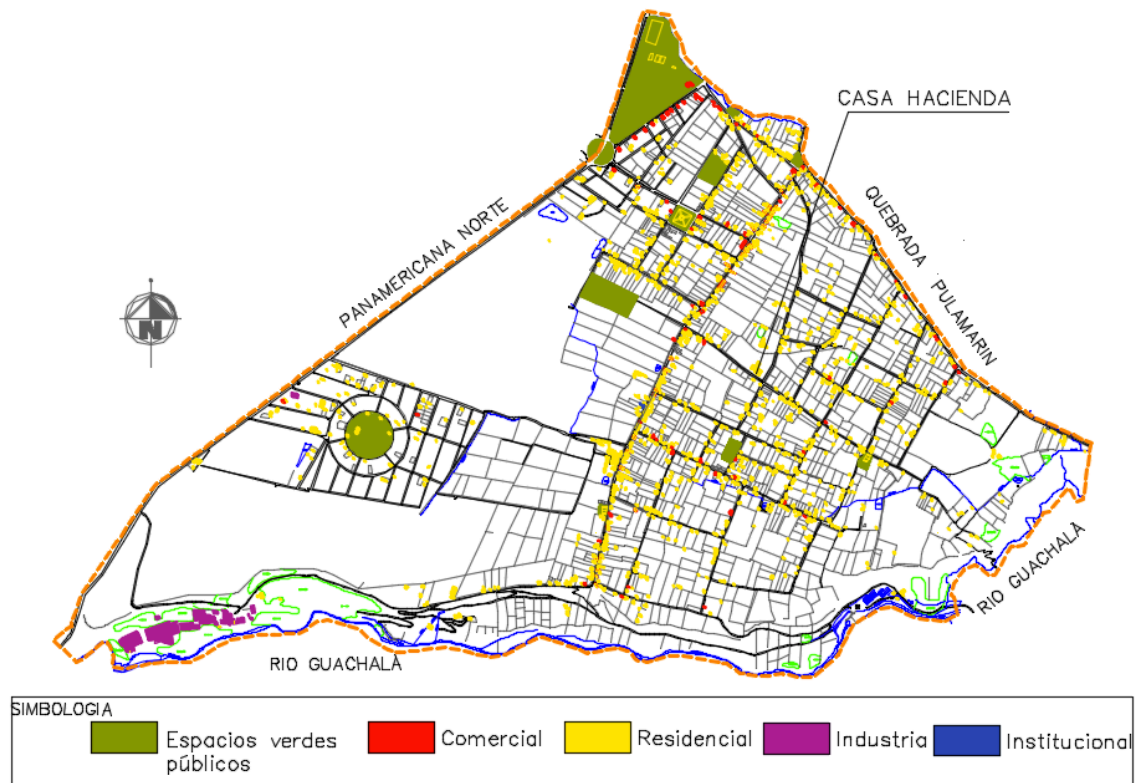
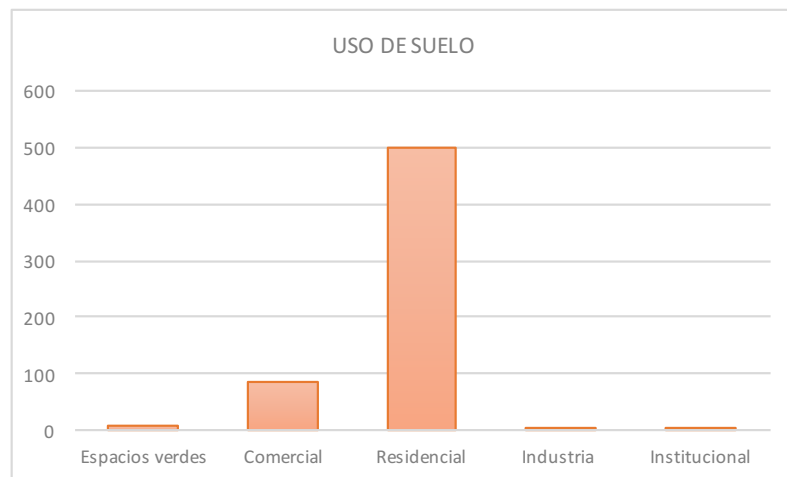


Gráfico 29.- Uso De Suelo
Elaborado: Autor De La Investigación



La parroquia de Juan Montalvo se está desarrollándose progresivamente, cuenta con espacios verdes como el Parque principal Yaznan, en cuanto al comercio son pequeños locales comerciales dentro del sector, la industria

Molinera Cayambe y las instituciones educativas como la Escuela Nasacota Puento.

Lo edificado – Actividad Económica

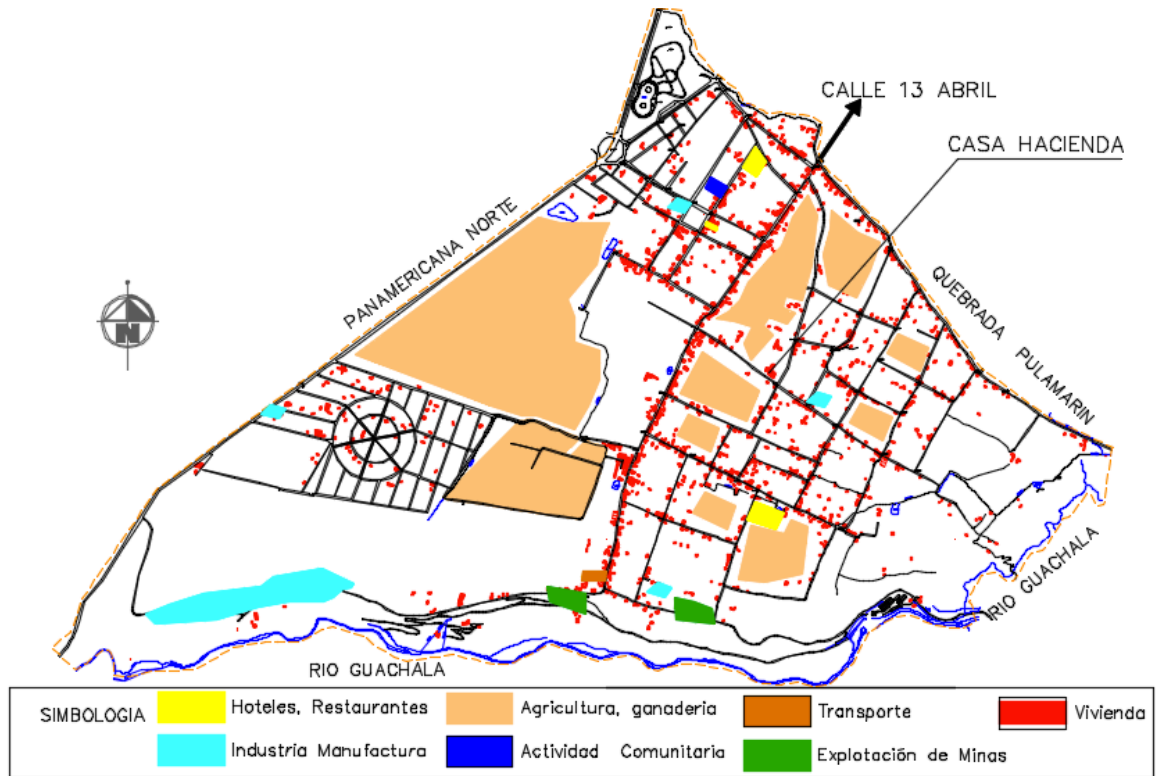
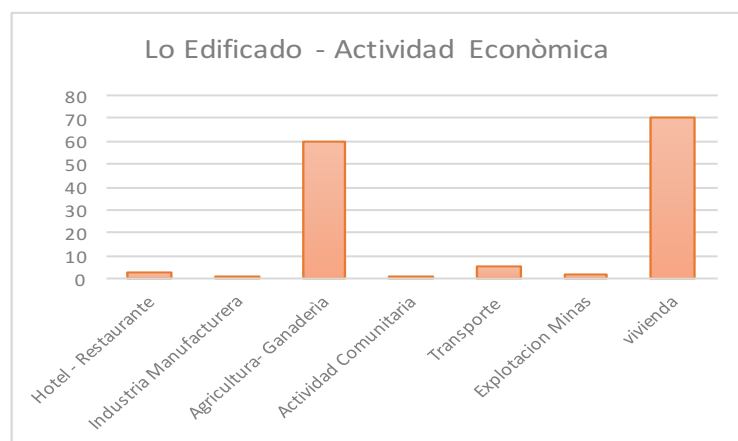


Gráfico 30.- Lo Edificado
Elaborado: Autor De La Investigación



En la parroquia de Juan Montalvo observamos que es un lugar que está consolidado en un 45%, a excepción de la calle principal 13 de abril se encuentra

consolidada casi en su totalidad, la forma de asentamiento de los lugareños se basa en construir en los frentes de sus terrenos, dejando la parte posterior para el cultivo y la tenencia de animales que es una de las actividades económicas.

En el sector su principal actividad económica y a la que se dedica la mayor población de este sector es la ganadería y la agricultura, como se observa en el plano, también hay otras actividades como el comercio comunitario, la plaza de animales, el mercado de la misma producción del sector; el transporte como coop. de buses, camionetas, taxis, ubicados en lugares estratégicos; también se dedican a la explotación de minas cerca del Rio Guachalà y los hoteles y restaurante que son escasos en la parroquia.

Accesibilidad Vehicular y Peatonal

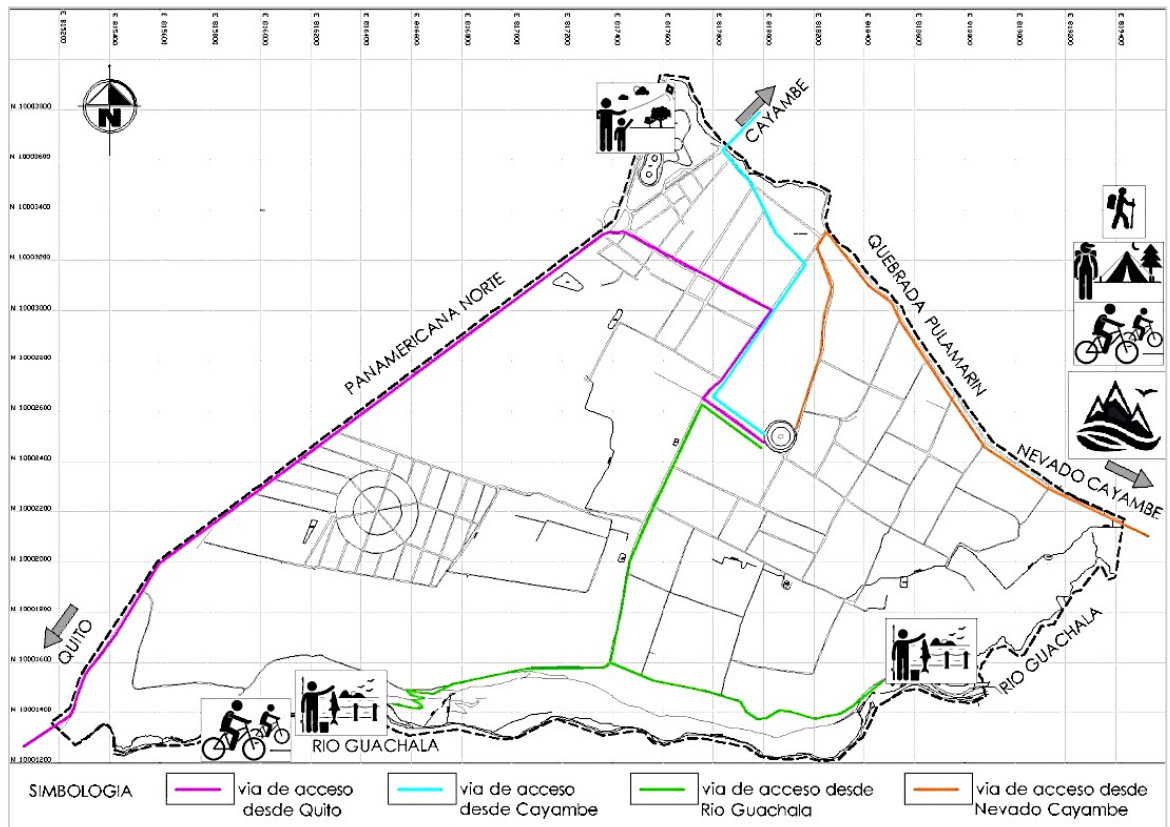


Gráfico 31.- Accesibilidad A La Hacienda
Elaborado: Autor De La Investigación

El lote en estudio se encuentra aproximadamente a 300m de las vías principales que dirigen a diferentes lugares como: la panamericana Norte, la vía

que conecta a Cayambe, la calle que es para el ascenso al Nevado Cayambe, y la calle que nos dirige al río Guachalà.

Hay que considerar que, por la Panamericana Norte, el transporte interparroquial y el transporte interprovincial, ingresa a Cayambe.

6.6. Terreno

El terreno en estudio se encuentra ubicado en la Parroquia Juna Montalvo en el Barrio Central, posee dos frentes uno a la calle 9 de octubre y el otro en la calle G. La topografía del terreno es regular con una pendiente del 5%. El terreno tiene un área de 46.825,83m².

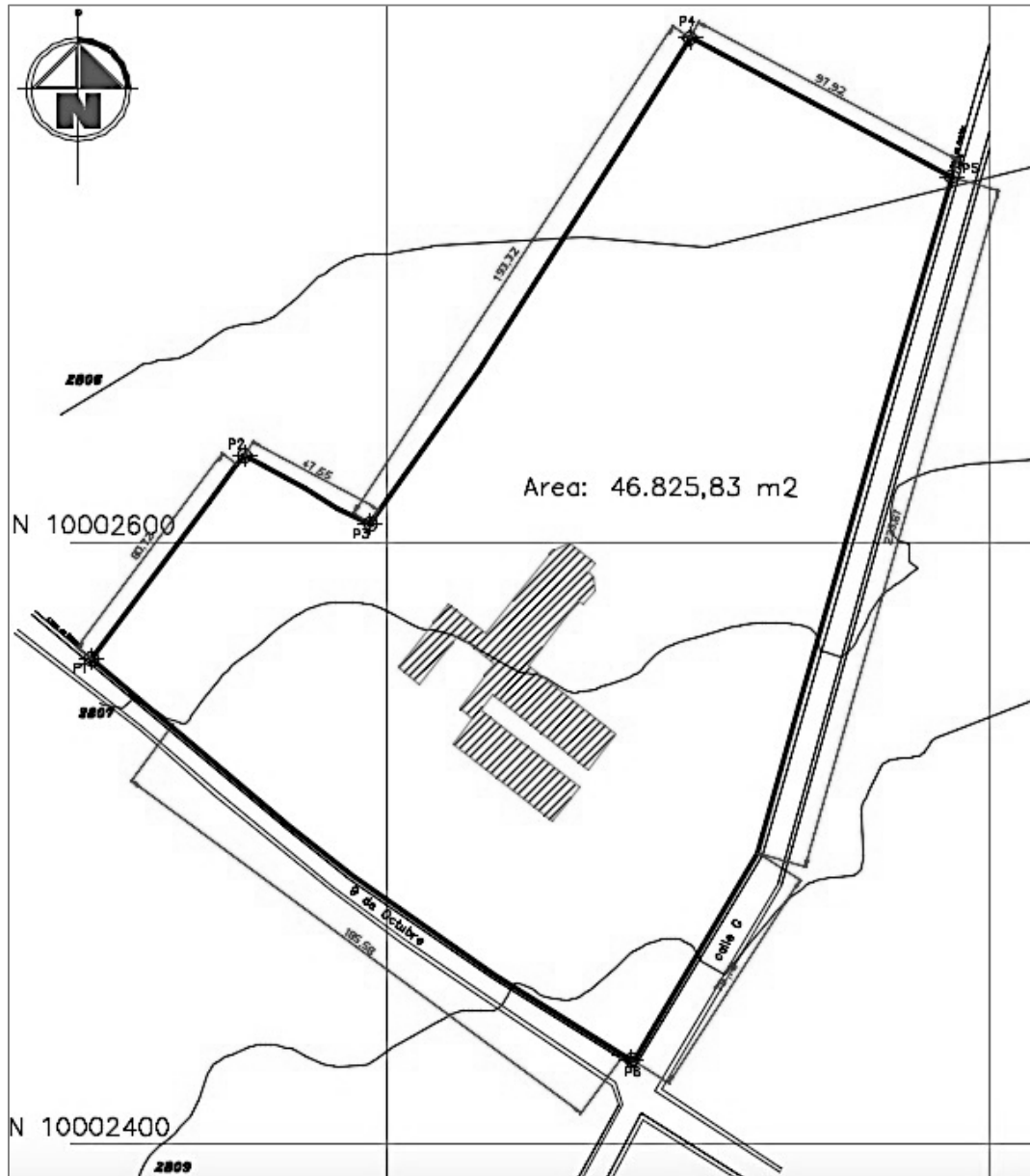


Gráfico 32.- Plano Topográfico
Elaborado: Gad Municipio De Cayambe

6.7. Aspectos Funcionales

Para emprender con la propuesta funcional, partimos de un estudio de varias Hosterías y mediante el análisis, determinar los servicios que cada una brinda a los usuarios; y en la propuesta, las acciones de utilidad, se relacionen de una forma lógica y racional satisfaciendo las necesidades internas y externas.

Hostería Leito

Su ubicación es en el parque Nacional de los Llanganates, este vestigio es de la época de la colonia, data de los años 1600, dejando leyendas sobre los Jesuitas que en su inicio la hacienda les perteneció. Se observa por sus salones y corredores su historia y costumbres de la época. Para 1928 la hacienda se convirtió en una propiedad productora de trigo, papas y a la crianza de ganado porcino, bovino y lanar.



Ilustración 4.- Ubicación Hostería Leito
Fuente: /maps.google.com

La Hostería cuenta con 12 habitaciones, 4 suites familiares, las habitaciones son acogedoras, amplias y cómodas, en cada estancia tiene baño privado.



Gráfico 33.- habitaciones h. l.
Fuente: <http://www.haciendaleito.com>

Los servicios como:

baños turco
hidromasaje
jacuzzi
piscina temperada
polar
restaurante
salòn de celebraciones
spa



Gráfico 34.- Hostería Leito
Fuente: <http://www.haciendaleito.com>

La organización funcional de la Hostería Leito es, en el bloque central funciona la recepción, sala de estar y bar. Los bloques laterales están las habitaciones y resto de servicios como el restaurante.



Gráfico 35.- Vista Aérea
fuente: ecuadorandestours.travel

Otras actividades que la Hacienda ofrece a sus visitantes son tours de observación, faenas de campo, caminatas, tours de aventuras, canopy entre otras.

Hotel Luna Runtun

Se ubica en las laderas del norte de Tungurahua sobre la ciudad de Baños, su construcción tiene un estilo rústico compatible con el entorno natural.

Tiene servicios como:

hidromasaje
piscina
café-bar
restaurante
sala de conferencias
spa



Gráfico 36.- Luna Runtun
Fuente: lunaruntun.com

Cuenta con numerosas habitaciones amplias y cómodas son un número de 29 de ellas y suites. Este espacio está separado de las áreas recreativas e inmersas en la naturaleza.

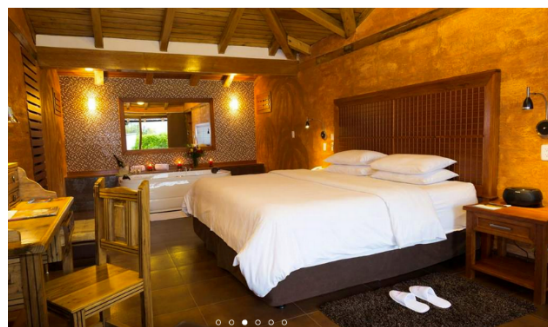


Gráfico 37.- luna runtun hab.
Fuente: lunaruntun.com

Hostería Viña del Río

La Hostería Viña del Río está ubicada en el valle del Patate, está rodeada de huertos, viñedos y jardines, su nombre honra a una tradición vinicultora implantada por los Jesuitas en la época de la colonia.

La Hostería posee alojamiento para 123 personas, acomodadas en 45 acogedoras cabañas familiares y habitaciones.¹⁷

SERVICIOS
Restaurante
Bar
Capilla
Estacionamiento privado
Servicio de lavandería
Sauna
Turco
Hidromasaje
Piscina polar
Snack
Bar
Laguna con botes
Juegos infantiles



Luego de haber analizado los referentes en cuanto al tema referido, investigamos también la normativa para alojamiento y según el Manual de Aplicación del Reglamento de Alojamiento Turístico, los requisitos a contar son los siguientes servicios/actividades/ubicación.¹⁸

¹⁷ <http://www.hosteriasecuador.com/ambato/>

¹⁸ Manual de Aplicación del Reglamento de Alojamiento Turístico- pág. 47 - Subsecretaría de Regulación Y Control
Ministerio De Turismo

ANEXO 3.
HOSTERÍA -HT
HACIENDA TURÍSTICA - HA
LODGE - L

1) Piscina
2) Hidromasaje
3) Baño turco
4) Sauna
5) SPA
6) Local comercial afín a la actividad. Ej. Agencia de viajes, artesanías, etc., se considerará como un solo servicio a uno o más locales comerciales
7) Salones y/o áreas para eventos
8) Vinculación a una actividad agropecuaria
9) Realizar caminatas
10) Realizar cabalgatas
11) Realizar rodeos
12) Vinculación de la comunidad local en las actividades turísticas realizadas por el establecimiento
13) Equipo de uso diario para actividades del establecimiento (al menos botas de caucho y poncho de aguas)
14) Juegos de salón
15) Áreas deportivas
16) establecimientos ubicados en un edificio patrimonial

Tabla 22.- anexo hostería

Fuente: Manual de Aplicación de Alojamiento Turístico

Los parqueaderos se establecen según la normativa de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos en la cual indica que por cada 100m² de área útil de construcción se ubica un parqueadero y por cada 25 plazas de parqueo, 1 para las personas con capacidades especiales.

Como resultado de la investigación referencial presentada es posible concluir, que se identificó las prestaciones de servicios que brindan a los turistas en cada uno de los establecimientos hoteleros como: spa, hidromasaje, restaurante, habitaciones, salón de eventos, conferencias, actividades turísticas y otras; conjuntamente ligadas a una normativa de alojamiento turístico.

Y se toma en cuenta todos los requisitos de actividades del Manual de Aplicación del Reglamento de Alojamiento Turístico porque según la normativa es obligatorio a fin de ordenar la actividad de alojamiento.

Con estos antecedentes aplicamos al proyecto en estudio y resolvemos la zonificación de la siguiente manera.

6.7.1 Zonificación

El proyecto se divide en 3 zonas de acuerdo a los usos que se le va a proporcionar en la propuesta:

Zona Pública.	Zona Privada.	Zona Área Verde.
Ingreso Público	Ingreso Privado	Agro Turismo (huertas)
Garita del Guardia	Garita del Guardia	Área de esparcimiento
Parqueaderos	Parqueaderos	Granja de Animales domésticos
Capilla	Habitaciones de Alojamiento	
Salón de eventos	Restaurante	
Área recreativa	Área Húmeda: Sauna, Hidromasajes, Turco, Masajes Corporales	
Administración	Área recreativa	
	Administración	

Tabla 23.- Zonificación



Gráfico 38.- zonificación mapa
Elaboración propia del Autor

6.7.2. Relación Funcional

En el análisis funcional partimos del ingreso por la calle 9 de octubre que nos dirige a un parqueadero con capacidad para 34 vehículos, más adelante se presencia un camino de piso duro que nos dirige a una una curva de retorno y nos encontramos con el salón de eventos con capacidad para 200 personas, junto a este los baños para hombres, mujeres y personas con capacidades especiales, al lado izquierdo existe una plaza que nos comunica con la pequeña la capilla.

En la zona privada el acceso es por la calle G que nos dirige hacia un parqueadero, seguido de una calzada con una curva de retorno que nos dirige hacia el patio principal, en donde por medio de caminerías nos dirige al departamento administrativo en el cual se registrarán los usuarios; junto a la administración está el restaurante; continuando la galería de las columnas de piedra nos encontramos con los ingresos a las 6 habitaciones simples, dobles y triples para el descanso del usuario.

Por medio de un encuentro entre bloques (norte-oeste) se encuentra el patio de la cruz en el cual está el sauna, turco, hidromasaje, masajes corporales y en el patio, elementos como hidromasaje y polar que son actividades al aire libre para el turista.

La cocina se ubica entre los bloques sur y este; centralizando esta área para un funcionamiento logístico y se utilice al mismo tiempo para diferentes espacios (presta los servicios de culinaria caliente, panadería, postres, elaboración de quesos,) cercano a la cocina está el Snack-bar. Funcionalmente interna la cocina está distribuida por áreas: carga descarga, cuarto de basura, baños, vestidores de empleados, área de lavado secado, almacenamiento de productos perecibles y no perecibles, preparación de alimentos y otros.

6.7.3. Organigrama Funcional

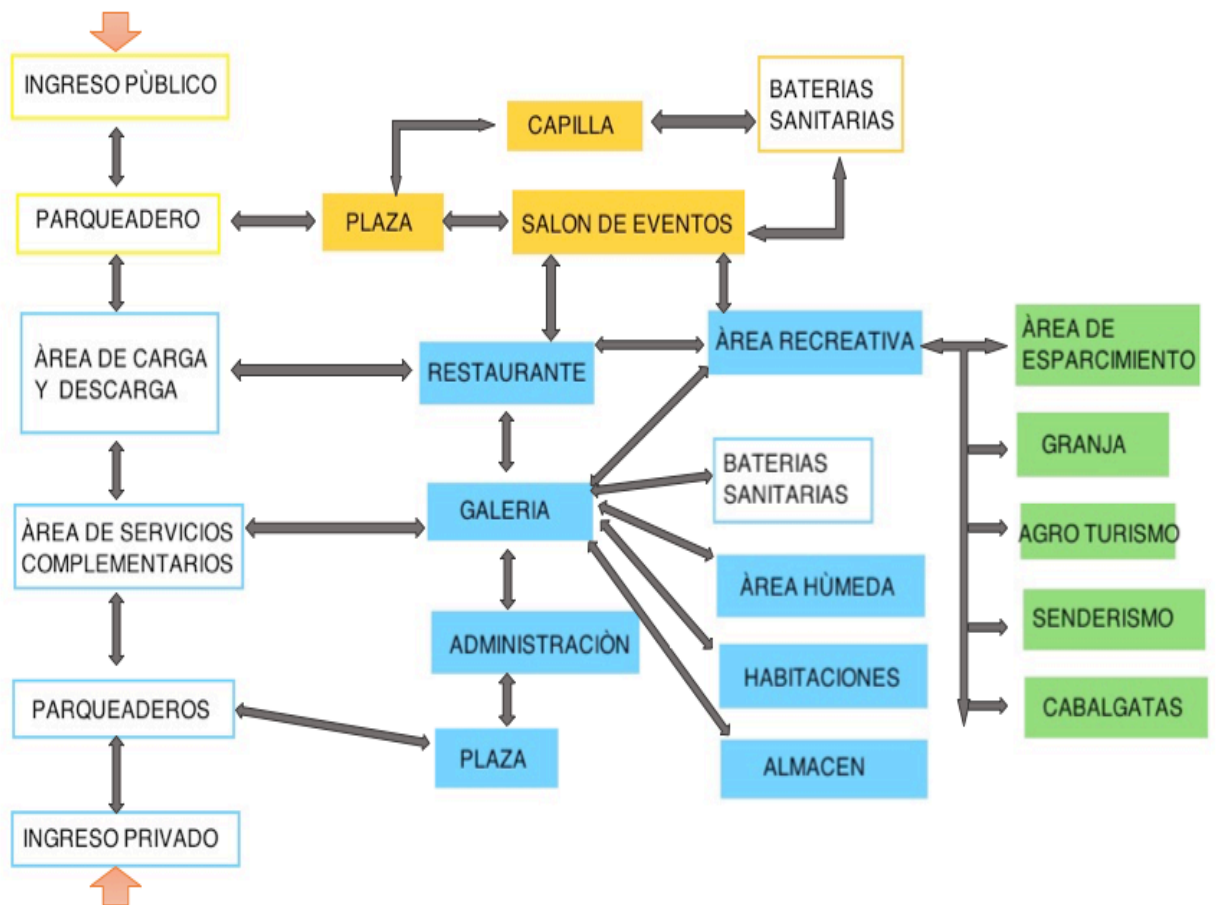


Gráfico 39.- Organigrama Funcional

Elaborado: Autor de la Investigación

6.8. Aspectos Formales

Formalmente la Casa Hacienda presenta una implantación libre es decir su emplazamiento está dentro de una gran extensión natural cuyos bloques se orientan a los cuatro puntos cardinales formando casi una cruz; que vista desde el patio mayor se observa una jerarquía entre bloques, como un elemento arquitectónico preponderante con una galería de arcos de medio punto desde las columnas de piedra, esta composición permite efectos encantadores de luz.

Las fachadas del bloque norte son de la época de la república, presentan una composición simétrica a nivel general, vanos y llenos; la estética de aquella época tiene una decoración especialmente elaborada como en los alrededores de sus puertas, ventanas sobresalen molduras y llevan antepechos balaustrados; existen pilastras estriadas, decorativas simétricamente colocadas.

La fachada principal del bloque sur es esbelta, sobria, con una volumetría dominante, la misma que en la parte inferior tiene un zócalo corrido de piedra, la fachada rectangular demuestra simetría, en donde el ingreso se compone por un elemento que refuerza la estabilidad de la volumetría y son las pilastras de madera que dan fuerza a la fachada; estos elementos y las molduras que vinculan a las pilastras, cierran la volumetría con el alero entablado de la cubierta y teja.

La volumetría del bloque este, es rectangular su fachada es asimétrica, los vanos y llenos de puertas y ventanas no tienen una composición geométrica, las formas de algunas ventanas son las típicas de bastidores rectangulares y otras se rematan con un arco de medio punto.

La fachada oeste, es la distintiva Casa de Hacienda de la época de la colonia, con un patio central el cual es un elemento muy importante dentro de estas edificaciones, pues son elementos que sirven para reunir a sus habitantes y en su alrededor se ubican las habitaciones, que formalmente se caracteriza por su sencillez y practicidad, las tres fachadas alrededor del patio tienen una composición de vanos y llenos similares geoméricamente hablando; el medio de

comunicación son las galerías de pilastras de madera. En la fachada exteriores es cerrado, sencillo, y solo existen vanos necesarios para dar paso a la luz y ventilación.

6.8.1. Sistema Constructivo

En la Casa Hacienda existen tres materiales importantes: tierra, piedra, madera.

La tierra como material principal, se encuentra en los muros portantes de adobe, tapial y en paredes sin función estructural; el barro se aplica también en los cielos rasos.

Adobe

Para hacer bloques de adobe se utiliza la tierra arcillosa, se adjunta un material fibroso picado (paja, pasto), se humedece los materiales y se procede a amasar, finalmente la mezcla se coloca en el molde y se procede a secar al aire libre.

La paja o pasto que se coloca en la mezcla para evitar agrietamientos o deformaciones durante el proceso de secado y mejorar la estabilidad del elemento.

Tapial

Para elaborar un muro de tapial se usa tierra cercana de la construcción mezclada con tierra arenosa en porcentajes iguales, luego humedecer, mezclar y colocar en los encofrados de madera, que se los conoce como tapialeras.

Madera.

Pisos

Luego de construir la cimentación se realiza el montaje de la estructura del piso, en la cual se coloca las vigas, soleras de madera.

Armadura de cubierta

Luego de haberse levantado la estructura vertical de los muros, se coloca sobre ella la estructura de madera que comprende las piezas retienen al cielo raso, los tirantes y cumbreras.

Piedra

La piedra es un elemento importante en la construcción de la Casa Hacienda y se utiliza en la cimentación, zócalos, en ornamentación (fuente, cruz), columnas de piedra labrada.

Elementos Estructurales

Cimentación

La piedra en la cimentación se une con argamasa de barro y con mortero de cal y arena.

Muros

El elemento constructivo predominante en los muros es el adobe y menor cantidad el tapial.

Pilares

Los pilares como ya hemos mencionado en la investigación son de piedra y madera que se ubican en las galerías.

6.9. Infraestructura y Servicio

Los servicios básicos son muy importantes para el medio en donde los pobladores se desenvuelven e interactúan ya que estos servicios brindan bienestar a las personas y la calidad de vida es elevada, la casa de hacienda Pie Monte cuenta con todos los servicios básicos como luz eléctrica, agua potable, combustible para cocinar, alcantarillado, servicio telefónico, sistema de recolección de basura, con lo anterior mencionado se convierte en un lugar digno con higiene, que mejora las condiciones físicas y sociales para llevar a cabo las diferentes actividades.

6.10. Beneficios de la Propuesta

Uno de los beneficios de la propuesta es con el estudio realizado, se contribuya a la conservación de uno de los patrimonios culturales que se encuentran en este estado de deterioro y abandono, concientizar a los propietarios del inmueble, a las autoridades locales que son quienes deben gestionar la conservación de estas edificaciones y al resto de ciudadanos porque se debe valorar estos legados que nos dejaron nuestros antepasados.

Por su ubicación estratégica y los servicios que la Hacienda Pie Monte ofrece, puede atraer turismo nacional, extranjero e incluso¹⁹, obteniendo resultados de desarrollo para la misma comunidad, desarrollo económico porque generará empleo a los mismos lugareños e indirectamente se beneficiaran el resto de la población y un desarrollo cultural por que la Hacienda abrirá sus puertas a propios y extraños para que conozcan la cultura de Cayambe.

Con la recuperación de la casa hacienda a más de volverla habitable se está creando una propuesta que genere recursos propios para su mantenimiento; por

¹⁹ Pretenden crear un espacio que brinde accesibilidad necesaria para las personas con discapacidad evitando excluirlos de actividades de diversión y esparcimiento. <http://neocom.cc/diversidad/descargas/inTurismo.pdf>

otro lado, la idea es que la casa hacienda ofrezca un turismo sostenible, es decir, la actividad turística reduzca la huella ambiental; y toda actividad sea respetuosa y amigable con el medio ambiente.

Propuesta

Acciones de Intervención – Patologías

Para eliminar las patologías en los elementos constructivos de este bien inmueble hay que establecer operaciones técnicas con un procedimiento.

Acciones Preliminares

Desinfección

- Limpieza del bien inmueble para proceder a la intervención
- Colocación de biosidas para exterminar bacterias, virus hongos y animales nocivos al hombre
- Limpieza de material orgánico residual.

Acciones de Estructuras de soporte

- Apuntalamiento de los muros con puntales para consolidar
- Armado de cubierta provisional y plataformas para desmontar elementos

Acciones en la Cimentación

- La patología más común es el hundimiento, socavado; la acción adecuada es compactar el suelo y en caso del socavados se debe consolidar el cimiento y sobre cimiento.

Acciones en elementos estructurales

- Las patologías más frecuentes son xilófagos, crecimiento vegetal, suciedad, pandeo, desplazamientos; las acciones a realizar es valorar los elementos de madera para luego apuntalar el entrepiso y remover los

elementos, luego las maderas deben someterse al curado de inmersión en un inmunizante para madera por aproximadamente 12 horas; realizar un mantenimiento a las basas de piedra, para luego colocar las pilastras en su lugar de origen y las piezas nuevas deben estar zunchados y evitar roturas.

Acciones en muros portantes

- En los muros existe la presencia de humedad, desprendimiento de revoque, fisuras para todo lo mencionado se procede de la siguiente manera: apuntalar los muros, retirar el material del revocado con un cepillo de cerdas duras para eliminar las partes sueltas y sustituirlas con morteros de iguales características que los originales. Para las fisuras retirar el material con una espátula y rellenar el espacio con masilla de fisuras, posterior a esto se coloca la lechada de cal.

Acciones en Cubiertas

- Las patologías encontradas en las cubiertas son: desprendimiento, xilófagos, crecimiento de vegetación, pandeo por lo que se debe realizar un cambio de cubierta siguiendo el siguiente procedimiento: armar las plataformas de trabajo, colocar la cubierta provisional, liberar las tejas, liberar la cama de mortero de barro con un cincel y se puede almacenar para reutilizar en los revoques; retiro de piezas estructurales de madera, los materiales como el carrizo y la madera deben ser preservados con brocha y someterlos a inmersión. Luego se procede al armado de la cercha con las piezas originales y nuevas de madera. Finalmente se coloca los canales y bajante de agua lluvia.
- Para el cielo raso que está en estado ruinoso se hace la colocación de planchas galvalumen y malla electrosoldada sujetas con alambre galvanizado.

Acciones en Patios

- Existen patologías como suciedad, crecimiento de vegetación, desprendimiento de materiales. Para estos casos se procede a la liberación de los pisos como los adoquines, piedras que se encuentran deteriorados y sustituirlas por otras piezas o proporcionar un mantenimiento y colocarlas en el mismo sitio. Los jardines deben tener un seguido mantenimiento.

Acciones en Pisos

- Se debe proceder a la liberación de tablones y duelas para la limpieza, luego valorar la estructura de piso y contrapiso, si las vigas están en estado ruinoso deben sr sustituidas y por último realizar el armado de las piezas de madera tal como la forma original.

6.11. Consolidación de Ideas

La Hostería Pie Monte se complementa con actividades de turismo que generará una economía local, las actividades al aire libre se encuentra en la parte restante del predio como es la huerta con variedad de sembríos como el maíz, papa, cebolla, haba y la producción de flores , otra actividad es la granja de animales domésticos, en donde los niños en especial puedan interactuar con la alimentación de los animales, el aseo, el ordeño; las cabalgatas a caballo, senderismo por el mismo sector, el ascenso hacia el nevado Cayambe. Internamente en el área de la cocina se le enseñará al turista a elaborar el queso y sus variedades, es decir brindar al visitante un turismo cultural y comunitario.

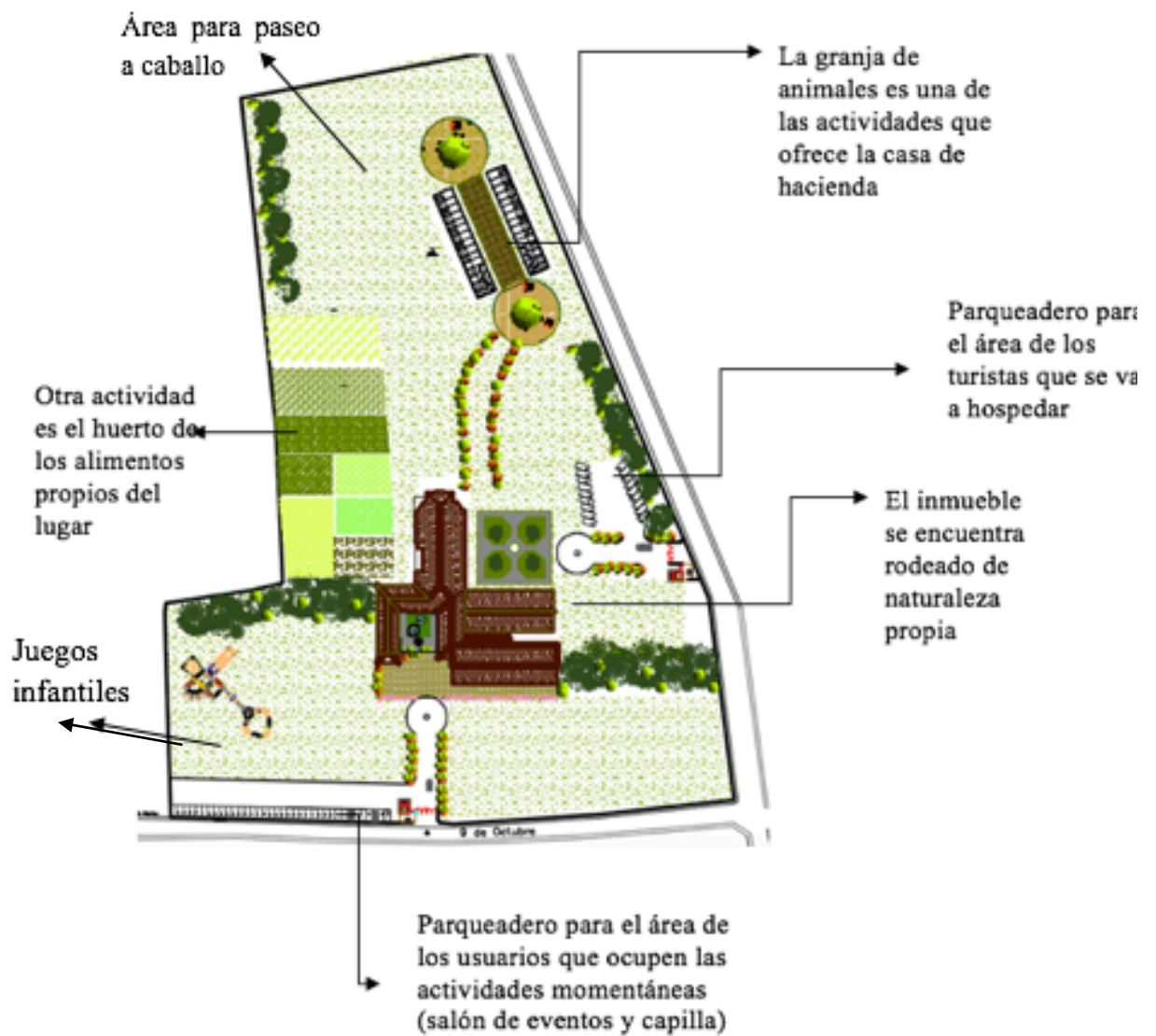


Gráfico 40.- Consolidación De Ideas

Elaborado: Autor De La Investigación

PAG 113 -117

SOL-VIENTOS-CORTES L-T

ZONIFICACIÓN

Criterios De Intervención General

La recuperación se orienta al mejoramiento de las condiciones físicas de las edificaciones existentes y al medio ambiente próximo y para esto se ha analizado con anterioridad las patologías y podemos establecer los siguientes criterios.

De acuerdo con lo investigado la Casa Hacienda Pie Monte está dentro de la categoría: Tradicional Selectiva²⁰; tiene una valoración: Histórico-Simbólico y Tecnológico-Constructivo; es una edificación con protección Parcial o rehabilitables (VER 2.2 fundamentación legal); la propuesta del tipo de intervención es Rehabilitación y Conservación; y el grado de intervención es Restauración.

Intervenciones de Rehabilitación. - “las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitables, tienen como finalidad la de recuperar y elevar las condiciones de habitabilidad de una edificación existente, a fin de adaptarla a las necesidades actuales”. Se sujetarán a las siguientes normas.

-Respetará la tipología de la edificación

-Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas...

-No se modificarán las fachadas, excepto cuando se trate de eliminar elementos extraños a la fachada original...

-En caso de pérdida de elementos de fachada o parte de ellos, podrá recreárselos, expresando la intervención contemporánea, pero siempre en armonía con lo existente.

²⁰ ordenanza Metropolitana N°0260 Art. 24

http://mail.inpc.gob.ec/pdfs/lotaip2015/Enero/ORDM_260_AREAS_BIENES_PATRIMONIALES.pdf

-Las puertas y ventanas deberán reutilizarse o replicarse con las características de diseño original. En caso de haberse perdido o destruido, podrán permitirse diseños y materiales alternativos.

Intervenciones de Conservación. - “todas las edificaciones con protección absoluta o parcial podrán ser objeto, según el caso, de intervenciones de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento, que, sin alterar su tipología, permitan nuevos usos compatibles para dichas edificaciones y la reutilización de sus espacios”.

(CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO , 2008)

Conclusión.

Se debe actuar de una manera urgente ante el abandono de este importante bien inmueble para la comunidad de Cayambe, recuperar la integridad de la Casa Hacienda, tipología, uso de materiales tradicionales sin descartar la aplicación de nuevas tecnologías, las adiciones de elementos nuevos no deben afectar al inmueble y deben ser compatibles; anexo a esto hay que considerar la reversibilidad de elementos incorporados y que puedan eliminarse cuando sea necesario y resulte, como en un inicio su forma original.

PAG119-133

PROPUESTA

PLANTA

FACHADAS

RENDERS

Carpintería de Madera

La humedad es uno de los factores que causa daño a la madera, es por eso que se debe eliminar aquellos factores que producen estos daños. En la investigación se contabilizó alrededor de 35 puertas de madera, para la conservación de las mismas se debe realizar una limpieza que se lo hace de forma manual, herramientas que no dañen la madera o productos químicos especiales para madera; posterior a esto hay que eliminar los agentes bióticos con un preparado de aceite de linaza y desinfectante a criterio de expertos. El aceite de linaza sirve también para hidratar la madera antes de proporcionar el acabado final.

En la casa hacienda existen puertas con piezas sueltas por lo que se debe consolidar, mediante pegamentos, prensas y clavos sin cabeza. Y cuando existe piezas desaparecidas se procede a usar el mismo tipo de madera que el original y se hace ensambles.

Para proteger de una manera duradera las carpinterías se debe preservar con productos como barniz, poliuretanos incoloros satinados los mismos que deben contener filtro ultravioleta.

Es recomendable que las herraduras originales hay que restaurarlas y no sustituirlas por su valor histórico su sentido decorativo único de aquella época.

PAG 135- 137

INSTALACIONES ELECTRICAS

INSTALACIONES SANITARIAS

Cuadro de Acabados

CUADRO DE ACABADOS								
AMBIENTE	PISOS	PAREDES	CIELO RASO	VENTANAS		PUERTAS		
				MATERIAL	ACABADOS	VIDRO	MATERIAL	ACABADO
salon recepciomes	parquet-vinil	adobe-tapial	chocoto ,estuco	madera	lacada color roble	3-4mm claro	madera	lacada color roble
culto	parquet-vinil-baldosa	adobe-tapial	chocoto ,estuco	madera	lacada color roble	3-4mm claro	madera con vidrio	lacada color roble
bodega	baldosa	adobe-tapial	estuco	madera	lacada color roble	3-4mm claro	madera	lacada color roble
galeria	baldosa	adobe ladrillo	chocoto ,estuco	madera	lacada color roble		madera con vidrio	lacada color roble
baños	baldosa	adobe-tapial	estuco o similar	madera	lacada color roble	catedral	madera	lacada color roble
administraciòn	tablon-parquet	adobe-tapial	estuco	madera	lacada color roble	3-4mm claro	madera	lacada color roble
vestidores	baldosa	ladrillo	aglomerado	madera	lacada color roble	catedral	Aluminio y vidrio	
sauna turco	azulejo		de malla o similar	madera	lacada color roble	3-4mm esmerilado	aluminio y vidrio catedral	
estar	azulejo	adobe-tapial	chocoto ,estuco	madera	lacada color roble	3-4mm claro	madera	Lacada color roble
bar	mayolica	adobe-tapial	estuco o malla	madera	lacada color roble	3-4mm claro	madera	Lacada color roble
galeria estar	parquet-tablon de madera	adobe-tapial	estuco	madera	lacada color roble	3-4mm claro	madera con vidrio	Lacada color roble
cocina	baldosa	ladrillo	aglomerado	madera	lacada color roble	3-4mm claro	Aluminio y vidrio	
plazas	piedra bola							
accesos	cascarilla de coco							

7.MATERIAL DE REFERENCIA

7.1

Bibliografía

LASSO, S. (30 de NOVIEMBRE de 2015). Recuperado el 27 de SEPTIEMBRE de 2016, de ABOUT EN ESPAÑOL: <http://arte.about.com/od/Obras-De-Arte/a/Analisis-De-Una-Obra-Arquitectonica.htm>

DALMAU, A. (2004).

SOBARZO, H. (21 de 03 de 2015). *Cielo Falso*. Recuperado el 29 de 09 de 2016, de Cielo Falso : <http://cielofalso.blogspot.com/2015/03/cielo-falso.html>

MERINO, M. (2010). *DEFINICIÓN DE INTEGRAL*. Recuperado el 29 de 09 de 2016, de DEFINICIÓN.DE: <http://definicion.de/integral/>

COMUNIDAD EDUCATIVA. (s.f.). *ARTE Y ARQUITECTURA COLONIAL*. Recuperado el 29 de 09 de 2016, de EDUPEDIA COMUNIDAD EDUCATIVA: <http://www.edupedia.ec/index.php/temas/arte-y-cultura/del-ecuador/arte-y-arquitectura-colonial>

RESÈNDIZ, F. (2013). *CIUDAD Y ARQUITECTURA DEL ECUADOR SIGLO XX*. Recuperado el 29 de 09 de 2016, de ACADEMIA: http://www.academia.edu/5645672/Arquitectura_y_Urbanismo_en_Ecuador_Siglo_XX

DIAZ, M. D. (05 de 2010). *Criterios y conceptos sobre el patrimonio cultural en el siglo XXI*. Recuperado el 29 de 09 de 2016, de UNIVERSIDAD BLAS PASCAL: <http://www.ubp.edu.ar/wp-content/uploads/2013/12/112010ME-Criterios-y-Conceptos-sobre-el-Patrimonio-Cultural-en-el-Siglo-XXI.pdf>

Indoamérica, U. T. (2011). *Dirección del Centro de Investigación, Innovación y Desarrollo*. Ambato.

QUITO, C. M. (2008). ORDENANZA METROPOLITANA DE QUITO. QUITO.

INTRODUCCIÓN A LAS TÉCNICAS DE CARACTERIZACIÓN MAT. (s.f). *Apuntes_Introducción_a_las_técnicas_de_caracterización*. Recuperado el 29 de 09 de 2016, de open course ware: http://ocw.uc3m.es/ciencia-e-oin/caracterizacion-de-materiales/material-de-clase-1/Apuntes_Introduccion_a_las_Tecnicas_de_Caracterizacion.pdf

NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO QUITO. (2009). *ORDENANZA DE GESTION URBANA Y TERRITORIAL*. MUNICIPIO DE QUITO, QUITO.

GAD CAYAMBE, M. D. (2009 - 2013). *PLAN DE DESARROLLO TURISTICO SOSTENIBLE CAYAMBE*.

QUITO, E. C. (2003). *LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA No. 3445 QUE CONTIENE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO*. ordenanza, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO . (07 de JUNIO de 2008). *DE LAS ÀREAS Y BIENES PATRIMONIALES* . ALCALDIA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, QUITO. Recuperado el ENERO de 2017, de http://mail.inpc.gob.ec/pdfs/lotaip2015/Enero/ORDM_260_AREAS_BIENES_PATRIMONIALES.pdf

Organización de Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). (s.f.). Cartas Internacionales del Patrimonio. *PLAN MAESTRO*.

7.2 ANEXOS

Ámbito Legal

En el ámbito nacional

En el 2015 el INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural) se consolidó como un centro de investigación especializado, con una alta capacidad científico-técnica, que permita el estudio, análisis y aplicación de teorías, metodologías y técnicas para: catalogar, documentar, proteger y potenciar los bienes patrimoniales, con la finalidad de difundir y lograr la concienciación de los diversos actores involucrados, sobre la importancia y preservación del patrimonio cultural para beneficio de las presentes y futuras generaciones.

Tipos De Intervención Según La Categoría De Las Edificaciones Y Espacios Públicos

Art. 15.- Se establece los siguientes tipos de intervención de acuerdo a la categoría del bien, teniendo en cuenta que cuando se trata de un bien inmueble perteneciente al patrimonio cultural edificado, es parte de él su entorno ambiental y paisajístico, por lo que debe conservarse el conjunto de sus valores:

Fuente: Ordenanza Metropolitana de Quito.

Ley de Patrimonio Cultural N° 3501

Art. (21). - serán exonerados del 50% de los impuestos prediales y sus anexos los edificios y construcciones declarados bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural que tengan un correcto mantenimiento y se encuentren inventariados.

Cuando estos edificios hayan sido restaurados con los respectivos permisos del INPC y de las municipalidades y siempre que el valor de las obras restauradas llegare por lo menos al 30% del avalúo catastral del inmueble, la exoneración de los impuestos será total por el lapso de cinco años a contarse desde la terminación de la obra. Si se comprobare que el correcto mantenimiento ha sido descuidado, estas exoneraciones darán por terminadas.

Art. 23.- Hostería.- Es hostería todo establecimiento hotelero, situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que esté dotado de jardines, zonas de recreación y deportes y en el que, mediante precio, se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, con una capacidad no menor de seis habitaciones.²¹

En el ámbito internacional

Carta De Atenas (1,931)

Fue creada en 1931 con el fin de proteger el patrimonio de la humanidad, menciona un sin número de recomendaciones que inducen a la conservación, plantea que la restauración debe respetar la obra histórica, sin despreciar el estilo de ninguna época y define el monumento como parte de un conjunto no en forma aislada. Para la conservación de un monumento implica el evitar el cambio de alguno de sus volúmenes y color, también recomienda que todo elemento arquitectónico o de otra clase que pueda comprometer el equilibrio o su escala debe ser eliminado; por consiguiente, todo tipo de trabajo de restauración, conservación y excavación debe ser acompañado de una investigación profunda.

Carta De Venecia (1,964)

En este tratado se dice que monumento es la creación arquitectónica como el entorno del mismo o sitio urbano 39, originando un cuidado permanente del

²¹ Ordenanza Metropolitana de Quito.

testimonio representativo de una evolución histórica, por medio de la restauración y conservación que tienen como fin salvaguardar tanto la obra como el testimonio histórico.³⁰ Ya que él es inseparable de la historia de la cual es testigo y también del medio en el cual se sitúa.

Sumario De Cusco

Habla sobre la restauración y reordenamiento de los edificios. Explica sobre la preservación y defensa de los valores culturales y el patrimonio histórico monumental dice que: la identidad y el carácter de una ciudad están dados no solo por su estructura física sino también por sus características sociológicas por ello debe salvaguardarse con gran esmero.


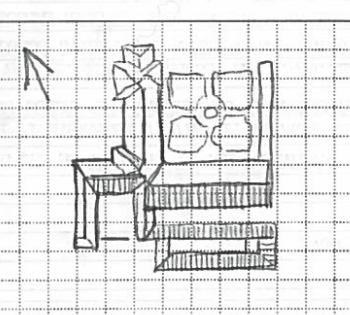
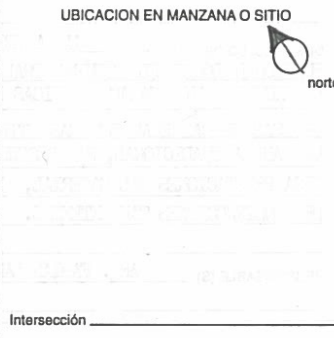

Llamamiento de Évora (1997)

Que en cada ciudad sean aplicadas medidas para asegurar la calidad de vida y respetar la identidad cultural de los residentes, armonizando las relaciones entre los representantes de la industria del turismo, los turistas y las autoridades locales;

- que las autoridades regionales y nacionales responsables de las finanzas, del turismo y del patrimonio se coordinen con las autoridades municipales con el propósito de elaborar conjuntamente una misión de la salvaguardia del patrimonio urbano histórico, y les propongan las orientaciones fiscales y legislativas en la creación de empleos y de un desarrollo turístico.²²

(Organización de Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO))

²² <http://www.planmaestro.ohc.cu/index.php/documentos/cartas-internacionales>

	INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL	FICHA BI 1 DE REGISTRO EMERGENTE	REGISTRO Nº 03												
	DEPARTAMENTO NACIONAL DE INVENTARIO	INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES	ARCHIVO Nº 079 CATASTRO Nº												
ENTIDAD INVESTIGADORA: I.N.P.C.	NOMBRE DEL ENCUESTADOR: ARQ. FABIAN LARA	CODIGO DE BIENES INMUEBLES: 4P 18-95-96													
DENOMINACION DEL INMUEBLE: HACIENDA PIE MONTE		LOCALIZACION: Provincia: PICHINGHA Cantón: CAYAMEE Ciudad: _____ Parroquia: _____ Calle: _____ Nº _____ Mz. _____ Sitio Geográfico: _____													
Uso Original: HACIENDA	Uso Actual: _____	REGIMEN DE PROPIEDAD: <table border="1"> <tr> <th colspan="2">PUBLICO</th> <th colspan="2">PRIVADA</th> </tr> <tr> <td>Estatal</td> <td>Religioso</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Municipal</td> <td>Particular</td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>		PUBLICO		PRIVADA		Estatal	Religioso			Municipal	Particular		<input checked="" type="checkbox"/>
PUBLICO		PRIVADA													
Estatal	Religioso														
Municipal	Particular		<input checked="" type="checkbox"/>												
NOMBRE DEL PROPIETARIO: _____		TIPOLOGIA ARQUITECTONICA 													
TIPO DE TENENCIA: Propietario _____ Arrendamiento _____		UBICACION EN MANZANA O SITIO 													
EPOCA DE CONSTRUCCION: 1700 - 1800		Intersección _____													
FECHA DE CONSTRUCCION: Verificada _____		<table border="1"> <tr> <td>NUMERO DE FAMILIAS</td> <td>NUMERO DE PISOS-INTERIOR</td> <td>NUMERO DE FRENTES</td> <td>NUMERO DE RETIROS</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> </table>		NUMERO DE FAMILIAS	NUMERO DE PISOS-INTERIOR	NUMERO DE FRENTES	NUMERO DE RETIROS		1	4	4				
NUMERO DE FAMILIAS	NUMERO DE PISOS-INTERIOR	NUMERO DE FRENTES	NUMERO DE RETIROS												
	1	4	4												
DESCRIPCION: A). FACHADA RECTA: <input checked="" type="checkbox"/> OCHAVE: <input type="checkbox"/> CURVA: <input type="checkbox"/> RETRANQUEADA: <input type="checkbox"/> 1.- NIVELES O PISOS: UNO 2.- VANOS ABIERTOS: Nº PB <input type="checkbox"/> PA <input type="checkbox"/> 3.- ZOCALO: _____ 4.- PORTAL O SOPORTAL: PB <input type="checkbox"/> PA <input type="checkbox"/> 5.- REMATE DE FACHADA: ALFO CON CANECILLOS 6.- PORTADA: SIMPLE: <input type="checkbox"/> COMPUESTA <input type="checkbox"/> MONUMENTAL <input type="checkbox"/> INSCRIPCIONES <input type="checkbox"/> 7.- BALCONES Nº: _____ TIPO: _____ 8.- MOLDURAS Y ORNAMENTACION: ENMARCAMIENTOS, ESTRIAS BALAUSTRAS, CORNISILLOS 9.- COLOR: BLANCO 10.- TEXTURA: LISA		<table border="1"> <tr> <td>ARQUITECTONICO - ESTETICO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>TECNOLOGICO</td> <td></td> <td>CONJUNTO - URBANO AMBIENTAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ANTIGUEDAD - HISTORICO TESTIMONIAL - SIMBOLICO</td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td>AUTENTICIDAD CULTURAL</td> <td></td> </tr> </table>		ARQUITECTONICO - ESTETICO	<input checked="" type="checkbox"/>	TECNOLOGICO		CONJUNTO - URBANO AMBIENTAL		ANTIGUEDAD - HISTORICO TESTIMONIAL - SIMBOLICO		<input checked="" type="checkbox"/>		AUTENTICIDAD CULTURAL	
ARQUITECTONICO - ESTETICO	<input checked="" type="checkbox"/>	TECNOLOGICO		CONJUNTO - URBANO AMBIENTAL											
ANTIGUEDAD - HISTORICO TESTIMONIAL - SIMBOLICO		<input checked="" type="checkbox"/>		AUTENTICIDAD CULTURAL											
B). ESTRUCTURA: 1.- CIMIENTO: PIEDRA 2.- PAREDES: ADOBE-TAPIAL-LADRILLO 3.- CUBIERTA: MADERA - TEJA		FOTOGRAFIAS-IMAGENES 													
C). OTRAS CARACTERISTICAS RELEVANTES a. Interior b. Exterior		ESTADO DE CONSERVACION: 1.- Cubierta : S _____ D <input checked="" type="checkbox"/> R _____ 2.- Estructura : S _____ D <input checked="" type="checkbox"/> R _____ 3.- Elementos : B _____ R <input checked="" type="checkbox"/> M _____ 4.- Mantenimiento : B _____ R _____ M <input checked="" type="checkbox"/>													
Código Negativo: _____		Negativo Nº _____													
Código: B Bueno, R Regular, M Malo;		Fecha de Registro: _____													
S Sólida, D Daños, R Ruinosas															

UNIVERSIDAD TECNOLÒGICA INDOAMÈRICA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES APLICADAS

ENCUESTA

1.- ¿Conoce algún establecimiento hotelero y turístico en la zona?

si
no

2.- ¿Qué potencial tiene la parroquia de Juan Montalvo?

turístico
gastronómico
agrícola

**3.- En el tramo desde la Casa Hacienda Pie Monte, hasta el nevado Cayambe.
¿Cuántos establecimientos hoteleros conoce en la parroquia de Juan Montalvo? .**

1 establecimiento
2 establecimientos
3 o mas

4.- ¿Qué aspectos considera prioritario para decidir hacer turismo en Cayambe?

Transporte
Comida
Alojamiento
Precio

5.- ¿Conoce usted, casas de haciendas o inmuebles abandonados en la parroquia de Juan Montalvo- Cayambe?

si
no




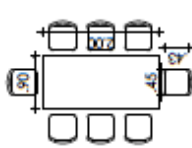

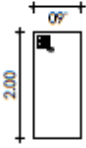
6.- ¿Unas de las casas de hacienda abandonada es la Pie Monte, en base a su criterio que uso se le debería dar en la recuperación?

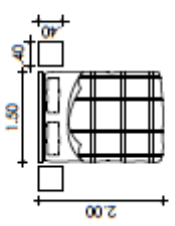
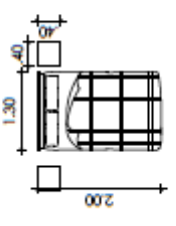
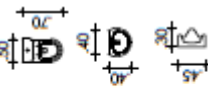
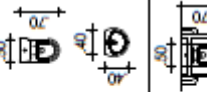

locales comerciales
oficinas municipales
hosteria
vivienda particular

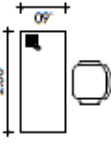
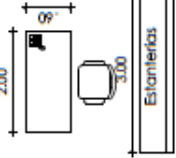
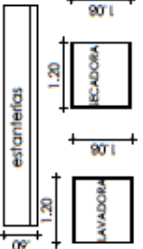


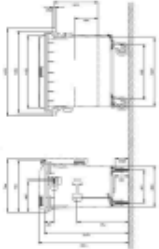
7.- ¿A su criterio, si le proporcionamos un nuevo uso a estas casas de haciendas abandonadas, favorece en el desarrollo de la parroquia?

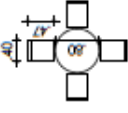
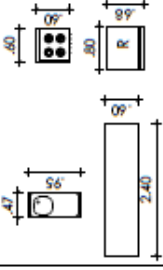

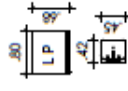
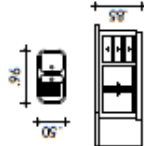
si
no

PROGRAMACIÓN DE ÀREAS

ZONA	AMBIENTE	FUNCION	USUARIOS	MOBILIARIO	Nº	EQUIPO	AREAS	OBSERVACIONES
ZONA PUBLICA	PARQUEADERO	Espacio seguro destinado a parquear automoviles			1	Topes Vehiculares	12.50 m2	
	PARQUEADERO PARA PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES	Espacio seguro destinado a parquear automoviles manejados por personas con discapacidades.			1	Topes Vehiculares	17.50 m2	
	GARITA	Construcción destinada para el guardia de seguridad.	1		2	Teléfono escritorio silla	4.50 m2	
	SALON DE EVENTOS	Espacio destinado a la reunión y convivencia de personas, donde se realizará actos sociales.	200		1	Mesas sillas cubículo Dj	254 m2	
	CAPILLA	Lugar reservado al culto religioso.	75		1	bancas altar sede fuente bautismal Ambón	67 m2	
	SACRISTIA	Lugar contiguo a una iglesia, donde se guardan objetos necesarios para el culto y donde el sacerdote se reviste.			1	escritorio silla	23 m2	

ZONA	AMBIENTE	FUNCION	USUARIOS	MOBILIARIO	Nº	EQUIPO	AREAS	OBSERVACIONES	
ZONA PRIVADA	HABITACIONES SIMPLES	Es un área destinada a la recuperación de energía.			1 2 1 1 1 1	cama 2p veladores baño duchas closet			
	HABITACIONES DOBLES	Es un área destinada a la recuperación de energía y como parte de su mobiliario posee dos camas.			2 2 1 1 1	cama 1 1/2 p veladores baño duchas closet			
	BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	Espacio destinado para las necesidades biológicas de los hombres.					Inodoro lavamanos urinario		
	BATERIAS SANITARIAS MUJERES	Espacio destinado para las necesidades biológicas de las mujeres.					Inodoro lavamanos		
	BATERIAS SANITARIAS PERSONAS CON DISCAPACIDADES DIFERENTES	Espacio destinado para las necesidades biológicas de las personas con discapacidades diferentes.			1 2 1		Inodoro soportes lavamanos		

ZONA	AMBIENTE	FUNCION	USUARIOS	MOBILIARIO	Nº	EQUIPO	AREAS	OBSERVACIONES
ZONA PRIVADA	ADMINISTRACION	Lugar donde se administra el funcionamiento, la estructura y rendimiento de un Servicio.				Escritorio sala archivadores computadora		
	ALMACEN	lugar donde se almacena guna cierta cantidad de productos para su posterior venta.				Escritorio estanterías		
	LAVANDERIA	lavandería Unidad de servicio de un hotel cuya misión es controlar, limpiar, planchar y cuidar de toda la ropa del establecimiento.				estanterías canasta mobili lavadora secadora planchas		
	BODEGA IMPLEMENTOS DE LIMPIEZA	Espacio destinado al almacenamiento de distintos bienes, en este caso implementos de limpieza.				estanterías		
	ALMACEN UTENCILLOS DE COCINA	Espacio físico para el almacenaje de bienes en este caso herramientas de cocina				estanterías		
	AREA DE BASURA	Espacio para la colocación momentanea de basura.				contenedores de basura		

ZONA	AMBIENTE	FUNCION	USUARIOS	MOBILIARIO	Nº	EQUIPO	AREAS	OBSERVACIONES
ZONA PRIVADA	ÁREA DE VENTA DE JUGOS NATURALES	Espacio donde se elabora jugos naturales.				Licudadora maquina expendedora de jugos exprimidor de naranjas extractor de jugos mesa sillas		
	COCINA CALIENTE	La cocina es la zona industrial de un restaurante o de algun determinado sitio, el área de producción, donde se elaboran los alimentos que serán servidos en el comedor				Estufas Parrilla Freidoras Hornos Mesones lavaplatos		
	ÁREA DE POSTRES	Sub area de la cocina en la que se prepara todo lo relacionado a postres y pastelería				horno lavavos		
	ÁREA DE LAVANDERIA DE VAJILLAS Y OLLAS	Sub area de la cocina en la que se lava todos los instrumentos usados en la cocina y comedor				máquina de lavado de platos lavavos		
	PREPARACION DE VERDURAS	Mesas y maquinas de preparación están en funcionamiento continuo; el proceso de trabajo se regula temporalmente. Mesas de preparación y barra de entregas de comidas con calentamiento eléctrico o a vapor.				Mesa de trabajo Tabla para cortar Superficie auxiliar Lavamanos Muebles bajos		

ZONA	AMBIENTE	FUNCION	USUARIOS	MOBILIARIO	Nº	EQUIPO	AREAS	OBSERVACIONES
ZONA PRIVADA	PREPARACION DE CARNES	Una única zona de trabajo sin separación espacial entre grupo de cocción y asado; dos zonas de trabajo, separado entre producción y acabado, colocado en paralelo a la entrega de alimentos.				Mesa de trabajo Superficie auxiliar Lavamanos		
	COMEDOR	Una persona necesita una superficie de mesa de unos 60cm de anchura y 40cm de profundidad para poder comer con comodidad, en el centro de la mesa se necesita una franja de 20cm de anchura para las diferentes fuentes, bandeja y soperas, por lo que la anchura mínima adecuada para una mesa de comer es de 80 a 85 cm.				Mesas Sillas Sillas redondas		
	AREA DE ATENCION	Snack bar, cafetería, capacidad para 60 personas sentadas, 5 turnos de comida a mediodía, 2 turnos por la noche. El resto del tiempo servicio de cafés, pasteles y bebidas. Se trabaja sobre todo con alimentos preparados. Almacén de medidas reducidas, sobre todo si el suministro es diario.				Entrega de alimentos Devolucion de platos Aparador de bebidas con mezclador tostadora, Barra de bar o de alimentos		
	CUARTO DE BALANZAS	Área donde se pesara los productos en las diferentes balanzas digitales, cuenta con un espacio libre donde se descargarán los quintales de los diferentes productos.				Pesa digital Lavador de legumbres		

ZONA	AMBIENTE	FUNCION	USUARIOS	MOBILIARIO	Nº	EQUIPO	AREAS	OBSERVACIONES	
ZONA PRIVADA	BODEGA CORTO TIEMPO	Los alimentos enlatados se mantendrán separados por dos secciones diferentes, según el cierto tiempo en el que se llegaran a ser usados, estos alimentos enlatados deben permanecer a una temperatura máxima de 60 grados centígrados para mantenerlos frescos.				Vitrina de productos enlatados de corto tiempo			
	BODEGA LARGO TIEMPO					Vitrina de productos enlatados de largo tiempo			
	PARQUEO ABASTO	Es el espacio destinado para el desembarque de productos desde los camiones.							
	PLAZA	Es el espacio Urbano, amplio o pequeño descubierta, en el que se realiza una gran variedad de actividades					Bancas		
	GALERIA	Espacio delimitado por columnas, que sirve para hacer llegar la luz a espacios interiores.					Bancas basureros masetas con plantas		

Tabla 24.- Programación De Áreas

Presupuesto

PRESUPUESTO DE RECUPERACIÓN HACIENDA PIE MONTE					
	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
PRELIMINARES					
DESINFECTACIÓN Y DESRATIZACIÓN					
1	DESINFECCIÓN AMBIENTAL Y LIMPIEZA DE BASURA Y ESCOMBROS	M2	2300	\$ 12,41	\$ 28.543,00
RETIROS, DERROCAMIENTOS, LIBERACIONES Y DESALOJOS					
2	DESALOJO DE MATERIALES	M3	144	\$ 8,30	\$ 1.195,20
3	RETIRO DE ENLUCIDOS	M2	3068	\$ 4,01	\$ 12.302,68
4	RETIRO DE DUELAS DE PISOS	M2	1245	\$ 5,01	\$ 6.237,45
5	RETIRO DE PUERTAS	M2	86	\$ 6,66	\$ 572,76
6	RETIRO DE PIEZAS SANINARIAS	U	16	\$ 11,51	\$ 184,16
7	RETIRO DE BARREDEAS DE MADERA	M	284	\$ 0,98	\$ 278,32
8	RETIRO DE BALDOSA DE PISO	M2	955	\$ 4,01	\$ 3.829,55
9	RETIRO DE AZULEJO	M2	78	\$ 4,01	\$ 312,78
10	RETIRO DE PROTECCIONES METALICAS DE VENTANAS	M2	49	\$ 2,39	\$ 117,11
11	RETIRO DE CONTRAPISO H.S.	M2	266	\$ 3,68	\$ 978,88
12	RETIRO DE MASILLADO EN PISOS	M2	202	\$ 3,14	\$ 634,28
13	LIMIEZA EN GENERAL	M2	2600	\$ 1,49	\$ 3.874,00
14	LIMPIEZA DE PISO CON CEPILLO DE ACERO	M2	197	\$ 0,36	\$ 70,92
15	RETIRO DE VENTANAS DE MADERA	M2	147	\$ 5,01	\$ 736,47
16	DERROCAMIENTO DE MAMPOSTERIA DE ADOBE	M3	36	\$ 5,01	\$ 180,36
17	RETIRO DE CIELO RASO FIBRA MINERAL	M2	226	\$ 24,93	\$ 5.634,18
18	RETIRO DE VIGAS DE MADERA DE PISO	M	1505	\$ 3,04	\$ 4.575,20
19	RETIRO DE PAPEL TAPIZ SIN RECUPERACIÓN	M2	346	\$ 0,30	\$ 103,80
20	RETIRO DE MUEBLES EMPOTRADOS	M2	14	\$ 10,68	\$ 149,52
21	JABONERAS)	U	9	\$ 6,01	\$ 54,09
22	RETIRO DE PUNTOS DE TOMACORRIENTES E INTERRUPTORES	U	62	\$ 3,03	\$ 187,86
23	RERITO DE LUMINARIAS EXTERIORES	U	17	\$ 11,93	\$ 202,81
24	DESARMADO DINTELES DE MADERA	M	16	\$ 6,59	\$ 105,44
25	DESARMADO PILARES DE MADERA	M	73	\$ 5,45	\$ 397,85
26	RETIRO CIELO RASO DE ESTUCO, GYPUM Y SIMILARES	M2	263	\$ 24,93	\$ 6.556,59
APUNTALAMIENTO O ENTIBAMIENTOS					
27	APUNTALAMIENTO DE ESTRUCTURA (PINGOS 10CM)	M	687	\$ 2,39	\$ 1.641,93
28	ENTIBADO INCLUIDO RETIRO	M2	136	\$ 11,74	\$ 1.596,64
29	APUNTALAMIENTO DE MADERA EN CIMBRA H MAX 2.40M	M2	68	\$ 4,75	\$ 323,00
REPLANTEO Y NIVELACION					
30	LIMPIEZA Y DESBROCE (HA)	HA	6	\$ 128,31	\$ 769,86
ESTRUCTURA					
REPARACION ESTRUCTURALES					
31	CALZADO DE CIMENTACION DE PIEDRA	M3	14	\$ 95,24	\$ 1.333,36
32	BASTIDOR DE LAUREL 4.5 X 3CM	M	245	\$ 6,25	\$ 1.531,25
33	COLUMNA DE MADERA EUCALIPTO 18 X 18 CM	M	189	\$ 11,48	\$ 2.169,72
34	CORREAS DE CHANUL PARA ARRIOSTRAMIENTO	M	93	\$ 23,54	\$ 2.189,22
35	ALFAJIAS 7 X 7 SOBRE RIELES EXISTENTES	M2	489	\$ 15,66	\$ 7.657,74
36	ALFAJIAS 6 X 6 SOBRE RIELES EXISTENTES	M2	539	\$ 15,66	\$ 8.440,74
INYECCIONES CON MEZCLAS BASADAS EN CAL					
37	INYECCION DE LECHADA DE CAL	LTS	680	\$ 4,86	\$ 3.304,80
38	INYECCION DE MORTERO HIDRAULICO DE CAL	LTS	248	\$ 390,00	\$ 96.720,00
INYECCIONES CON MEZCLAS BASADAS EN CEMENTO					
39	INYECCION DE REFORZAMIENTO CEMENTO - ARENA 1:1 + ADITIVO	LTS	145	\$ 189,96	\$ 27.544,20
CONSOLIDACION DE MAMPOSTERIAS					
40	DESCOSIDO Y COSIDO MAMPOSTERIA DE ADOBE	M3	36	\$ 48,40	\$ 1.742,40
41	DESCOSIDO Y COSIDO MAMPOSTERIA DE LADRILLO 35KG	M3	11	\$ 154,60	\$ 1.700,60
42	SUSTITUCION MAMPOSTERIA LADRILLO	M3	18	\$ 154,60	\$ 2.782,80
43	CONSOLIDACIÓN CABEZA DE MUROS	M3	8	\$ 59,33	\$ 474,64

REFORZAMIENTO CON ELEMENTOS METALICOS						
44	PERNO TUERCA ARANDELA PLANA Y DE PRESION 1/2 PULG X 6 PULGADAS	U	256	\$	5,38	\$ 1.377,28
45	PERNO TUERCA ARANDELA PLANA Y DE PRESION 1/2 PULG X 8 PULGADAS	U	124	\$	6,34	\$ 786,16
46	TUERCA Y ARANDELAS METALICAS 25MM	U	124	\$	0,96	\$ 119,04
47	TUERCA Y ARANDELA PLANA Y DE PRESION HASTA 12MM	U	63	\$	1,88	\$ 118,44
48	ROSCADO DE VARILLA PARA PERNOS		124	\$	5,34	\$ 662,16
49	ROSCADO DE VARILLA PARA TENSORES	U	89	\$	5,34	\$ 475,26
50	ZUNCHADO METALICO (L=70CM)	U	64	\$	3,26	\$ 208,64
51	REFORZAMIENTO METALICO VIGAS DE CELOSIA	KG	52	\$	3,98	\$ 206,96
52	REFORZAMIENTO CERCHA PLACAS METALICAS	KG	33	\$	2,41	\$ 79,53
53	PERNO TUERCA ARANDELA PLANA Y DE PRESIÓN 14MM X 160MM	U	48	\$	5,38	\$ 258,24
54	PERNO TUERCA ARANDELA 5MM X 50 MM	U	36	\$	4,68	\$ 168,48
55	PUNTO DE SUELDA	PTO	90	\$	3,86	\$ 347,40
56	PERFORACION EN PLACAS METALICAS 12MM	U	146	\$	0,29	\$ 42,34
57	ADITIVO ENDURECEDOR PARA PISOS	KG	106	\$	2,55	\$ 270,30
58	ADITIVO LIGANTE PARA HORMIGONES Y MORTEROS TIPO BETONCRYL 14	LTS	250	\$	2,66	\$ 665,00
59	ADITIVO LIGANTE PARA HORMIGONES Y MORTEROS TIPO ACRYL SIKA	KG	24	\$	2,66	\$ 63,84
60	H.S. 210 KG /CM2 CANAL DE AGUA INC. ENCOFRADO	M3	3,5	\$	276,00	\$ 966,00
61	H.S. 180 KG /CM2 BORDILLO INC. ENCOFRADO	M3	6,8	\$	238,24	\$ 1.620,03
62	ADITIVO LIGANTE PARA HORMIGONES Y MORTEROS TIPO SIKATOP77	KG	16	\$	14,76	\$ 236,16
63	H.S. 140 KG/CM2	M3	12	\$	112,38	\$ 1.348,56
64	LIMPIEZA DE HORMIGON	M2	66	\$	23,86	\$ 1.574,76
CUBIERTAS						
CUBIERTA PROVISIONAL						
65	SOBRE CUBIERTA PROVISIONAL DE ZINC	M2	1400	\$	35,19	\$ 49.266,00
66	DESARMADO CUBIERTA PROVISIONAL	M2	2167	\$	4,34	\$ 9.404,78
67	POLIETILENO DE INVERNADERO EN CUBIERTA	M2	1490	\$	0,80	\$ 1.192,00
RETIROS						
68	DESENTEJADO (RECUEPRACION TEJA)	M2	2200	\$	4,39	\$ 9.658,00
69	RETIRO DE TIRAS DE ENTEJADO	M2	2200	\$	4,73	\$ 10.406,00
70	RETIRO DE CORREAS	M	2200	\$	0,66	\$ 1.452,00
71	DESARMADO ALERO	M2	339,5	\$	4,85	\$ 1.646,58
72	DESARMADO DE SOLERAS	M	449	\$	0,66	\$ 296,34
73	DESARMADO DE CHIMENEAS	M3	3,4	\$	122,03	\$ 414,90
74	RETIRO DE CAÑA CHANCADA	M2	2200	\$	2,40	\$ 5.280,00
ESTRUCTURA DE MADERA						
75	REUTILIZACION ESTRUCTURA CUBIERTA	M	326	\$	2,25	\$ 733,50
76	REFORZAMIENTO CERCHAS CABEZA MUROS	M	126	\$	19,26	\$ 2.426,76
77	ACOMPAÑAMIENTO SOLERAS O ARROCABES	M	326	\$	7,85	\$ 2.559,10
78	ESTRUCTURA DE MADERA RUSTICA 15 X 12 CM	M	1266	\$	6,54	\$ 8.279,64
79	ESTRUCTURA DE MADERA RUSTICA 18 X 18 CM	M	2263	\$	7,95	\$ 17.990,85
80	TIRAS DE EUCALIPTO 2,5 X 2,5 CM	M	7896	\$	2,91	\$ 22.977,36
81	PRESERVACIÓN MADERA A BROCHA	M2	2200	\$	27,94	\$ 61.468,00
82	CANECILLOS NUEVOS	U	870	\$	2,99	\$ 2.601,30
83	ENTABLADO ALERO (DUELAS EUCALIPTO)	M2	439	\$	21,33	\$ 9.363,87
84	REUTILIZACION DE CORREAS	M	36	\$	0,66	\$ 23,76
85	CONSOLIDACIÓN Y PRESERVACIÓN DE MADERA	LTS	164	\$	8,84	\$ 1.449,76
86	PREPARACION DE DUELAS	M	5963	\$	2,11	\$ 12.581,93
87	ELIMACIÓN DE VESTIGIOS DE PINTURA A LIJA	M2	196	\$	1,83	\$ 358,68
88	CONFORMACIÓN DE CAJA Y ESPIGA	U	75	\$	1,90	\$ 142,50
89	RETIRO Y COLOCACIÓN DE DUELA DE EUCALIPTO EN ALEROS	M2	339	\$	2,25	\$ 762,75
ALTERNATIVAS DE BASE PARA IMPERMEABILIZACIÓN						
90	ENCHAGLLADO CARRIZO EN CUBIERTA	M2	2200	\$	5,54	\$ 12.188,00
91	TORTA DE BARRO	M2	2200	\$	2,36	\$ 5.192,00

	IMPERMEABILIZACIÓN CON ASFALTO					
92	MEMBRANA ASFALTICA (3KG/M2) TIPO SUPER K 2500	M2	2200	\$	29,53	\$ 64.966,00
	ENTEJADO					
93	LIMPIEZA TEJA EXISTENTE (CEP. PLASTICO)	M2	2200	\$	2,89	\$ 6.358,00
94	REENTEJADO SOBRE TIRAS	M2	600	\$	3,95	\$ 2.370,00
95	ENTEJADO NUEVO	M2	1600	\$	34,78	\$ 55.648,00
96	REVOCADADO DE TEJA CUBRERO	M	196	\$	7,23	\$ 1.417,08
	RECOLECCIÓN DE AGUAS LLUVIAS					
97	ARREGLO Y SUJECION CANAL O BAJANTE TOL	M	246	\$	2,78	\$ 683,88
98	RETIRO CANALES Y NAJANTE	M	246	\$	1,14	\$ 280,44
99	LIMPIEZA CANAL Y BAJANTES	M	134	\$	0,50	\$ 67,00
100	PONCHERAS DE TOL GALV, E= 1/32"	U	18	\$	26,64	\$ 479,52
101	BAJANTE DE TOL GALV 1/32	M	86	\$	14,19	\$ 1.220,34
102	CANALONES DE TOL GALV 1/32	M	246	\$	11,56	\$ 2.843,76
103	PINTURA DE CANALES Y BAJANTES	M	246	\$	6,76	\$ 1.662,96
	CIELOS RASOS					
	DESARMADO DE CIELOS RASOS					
104	RETIRO DE ENCHAGLLADO	M2	1960	\$	1,99	\$ 3.900,40
105	RETIRO TUMBADO DE CARRIZO	M2	1900	\$	1,99	\$ 3.781,00
106	RETIRO DE ESTUCO	M2	364	\$	1,21	\$ 440,44
107	RETIRO ESTRUCTURA CIELO RASO	M2	696	\$	0,81	\$ 563,76
	CIELOS RASOS TRADICIONALES					
108	CIELO FALSO DE ESTUCO	M2	364	\$	11,61	\$ 4.226,04
109	TUMBADO DE CARRIZO + MORTERO	M2	1900	\$	8,33	\$ 15.827,00
110	REPARACION DE FISURAS EN CIELO RASO DE CARRIZO	M	48	\$	2,04	\$ 97,92
	MUROS Y TABIQUES					
	MAMPOSTERIAS					
111	PICADO Y CORCHADO DE MUROS	M3	2,6	\$	180,93	\$ 470,42
112	MAMPOSTERIA DE ADOBE	M3	11	\$	44,72	\$ 491,92
113	ACANALADO Y CORCHADO PARA INSTALACIONES EN MAMPOSTERIA	M	49	\$	1,54	\$ 75,46
114	PICADO DE MAMPOSTERIA DE ADOBE	M3	2,5	\$	3,29	\$ 8,23
115	DESMONTAJE DE MAMPOSTERIA DE ADOBE CON REUTILIZACIÓN	M3	14	\$	48,40	\$ 677,60
	ENLUCIDOS DE MATERIALES TRADICIONALES					
116	ENLUCIDOS CAL BARRO ARENA 1:1:1	M2	86	\$	11,43	\$ 982,98
117	FILOS Y FAJAS H=8,01 - 15,00 M	M	36	\$	6,29	\$ 226,44
	OTROS ACABADOS EN PAREDES					
118	FABRICACIÓN Y COLOCACIÓN DE MORISCO	U	86	\$	4,46	\$ 383,56
119	LIMPIEZA DE PIEDRA	M2	8	\$	2,10	\$ 16,80
120	CERAMICA DE PARED 20* 20 CM COLOR SUAVE	M2	46	\$	23,75	\$ 1.092,50
121	BALAUSTRADA DE MORISCOS	M	24	\$	22,06	\$ 529,44
	CONTRAPISOS Y PISOS					
	CONTRAPISOS					
122	CONTRAPISOS DE H.S.H =8CM + RELLENO GRANULAR H=15CM	M2	53	\$	16,50	\$ 874,50
123	POLIETILENO REPROCESADO 6 MICRAS (UNA HOJA)	M2	53	\$	0,88	\$ 46,64
124	JUNTA DE MADERA 8MM *2 CM	M	24	\$	0,99	\$ 23,76
125	PULIDO DE PISOS ENCEMENTADO PINTADO	M2	12	\$	2,10	\$ 25,20
	INTERVENCION EN PISOS Y FACHADAS DE PIEDRA					
126	COLOCACION DE PIEDRA REUTILIZADA	M2	2	\$	11,13	\$ 22,26
127	PIEDRA SILLAR ENCLUYE REBOSADO	M2	26	\$	38,09	\$ 990,34
128	RETIRO ESCALON DE PIEDRA INC. DESALOJO	M	14	\$	14,90	\$ 208,60
129	ESCALON DE PIEDRA SILLAR INC. CORDON Y RIBETE	M	14	\$	38,09	\$ 533,26
130	BORDILLO DE PIEDRA	M	6	\$	16,16	\$ 96,96
131	RECOLOCACIÓN GRADA DE PIEDRA	M	8	\$	48,50	\$ 388,00
	PISOS CERAMICOS Y OTROS					
132	COLOCACION DE ADOQUIN DE LADRILLO	M2	490	\$	8,00	\$ 3.920,00
133	CERAMICA DE PISO 20*20CM COLOR SUAVE	M2	14	\$	23,00	\$ 322,00
134	COLOCACION BALDOSAS DE CEMENTO EXISTENTES	M2	63	\$	6,33	\$ 398,79
	PISOS DE MADERA SOBRE SUELO					
135	ESTABLADO TABLONCILLO DE CHANUL INCLUYE LACADO 4 MANOS	M2	468	\$	58,49	\$ 27.373,32

	OTROS PISOS				
136	EMPEDRADO (M/O)	M2	36	\$ 13,66	\$ 491,76
137	BARREDERA DE BALDOSA DE CEMENTO 10CM	M	189	\$ 5,89	\$ 1.113,21
	PROTECCIONES Y BARREDERAS				
138	PROTECCION METALICA DE MICHINALES	M2	1,6	\$ 55,95	\$ 89,52
139	BARREDERA DE LAUREL A=6 CM	M	144	\$ 5,21	\$ 750,24
	CARPINTERIA DE MADERA				
	PUERTAS				
140	PUERTA PANELADA TERMINADA	M2	15	\$ 107,66	\$ 1.614,90
141	RESTAURACION PUERTAS DE MADERA TERMINADA (RET 3 CAPAS DE P)	M2	42	\$ 25,68	\$ 1.078,56
142	REPARACION DE PUERTA DE MADERA	U	42	\$ 27,56	\$ 1.157,52
143	DESARMADO DE PUERTA	M2	84	\$ 6,66	\$ 559,44
144	MAMPARA DE MADERA (CHANUL) Y VIDRIO	M2	94	\$ 75,98	\$ 7.142,12
145	PUERTA MAMPARA DE MADERA Y VIDRIO ACABADA	M2	6	\$ 75,98	\$ 455,88
	VENTANAS				
146	RESTAURACION VENTANA DE MADERA TERMINADA (RET 3 CAPAS DE P)	M2	147	\$ 25,68	\$ 3.774,96
147	VENTANA DE MADERA NUEVA TERMINADA	M2	26	\$ 52,86	\$ 1.374,36
148	DESARMADO DE VENTANA	M2	147	\$ 5,01	\$ 736,47
	CERRAJERIA				
	CERRADURA				
149	CERRADURA PUERTA LLAVE- LLAVE TIPO FECSA CROMADA	U	1	\$ 44,74	\$ 44,74
150	CERRADURA PUERTA BAÑO	U	7	\$ 25,61	\$ 179,27
151	CANDADO DE 60 MM	M	2	\$ 8,60	\$ 17,20
152	CERRADURA DE CAJA 75MM	U	2	\$ 24,56	\$ 49,12
	PICAPORTES				
153	PICAPORTE PUERTAS 3 PULG DORADO	U	12	\$ 10,98	\$ 131,76
154	PICAPORTE PUERTAS 2 PULG DORADO	U	16	\$ 1,46	\$ 23,36
155	PICAPORTE DE HUERRO PARA CANDADO 4PLG	U	10	\$ 10,98	\$ 109,80
	VIDRIO Y ESPEJO				
	VIDRIOS				
156	VIDRIO CLARO 3MM	M2	16	\$ 10,14	\$ 162,24
157	LIMPIEZA DE VIDRIOS (DOS CARAS)	M2	63	\$ 0,84	\$ 52,92
158	VIDRIO CLARO 4MM	M2	36	\$ 13,14	\$ 473,04
159	RETIRO DE VIDRIO	M	14	\$ 2,05	\$ 28,70
160	VIDRIO CATEDRAL BLANCO	M2	3	\$ 11,71	\$ 35,13
	PINTURA				
	PINTURA EN PAREDES Y CIELOS RASOS				
161	IMPERMEABILIZACIÓN SUPERFICIAL PREVIA APLIC PINTURA	M2	364	\$ 2,90	\$ 1.055,60
162	PINTURA ESMALTE EN PAREDES	M2	26	\$ 5,41	\$ 140,66
163	RETIRO DE PINTURA	M2	56	\$ 1,21	\$ 67,76
164	PINTURA DE CAL APV	M2	686	\$ 1,61	\$ 1.104,46
165	PINTURA DE CAL COLOR +APV	M2	226	\$ 1,61	\$ 363,86
166	PUNTURA DE CAUCHO TIPO PERMALATEX	M2	42	\$ 3,91	\$ 164,22
	PINTURA EN MADERA				
167	PINTURA ESMALTE EN MADERA (SOPLETE)	M2	42	\$ 5,41	\$ 227,22
168	PINTURA ESMALTE MATE EN BARREDERAS	M	189	\$ 1,55	\$ 292,95
169	LIMPIEZA DE PISO CON THINNER	M2	233	\$ 0,61	\$ 142,13
170	BARNIZADO	M2	3	\$ 4,53	\$ 13,59
171	PINTURA ESMALTE EN MADERA (BROCHA)	M2	96	\$ 5,41	\$ 519,36
172	SELLADOR DE MADERA	M2	96	\$ 12,61	\$ 1.210,56
173	LACA SOBRE MADERA EN PUERTAS	M2	8	\$ 20,58	\$ 164,64
	MUEBLES SANITARIOS				
	PIEZAS SANITARIAS				
174	INODORO TANQUE BAJO TIPI SAVEX O SIMILAR	U	18	\$ 137,91	\$ 2.482,38
175	LAVAMANOS BLANCO (TIPO OAKBROOK 4 - 8 PLG)	U	22	\$ 67,34	\$ 1.481,48
176	LAVANDERO 2 POZOS 1 ESCURRIDERA INC. ACCESORIOS	U	6	\$ 137,00	\$ 822,00
	GRIFERIA				
177	MEZCLADORA 4 PLG LAVABO	U	7	\$ 92,39	\$ 646,73
178	DUCHA ARTICULADA TIPO FV	U	18	\$ 23,38	\$ 420,84
179	LLAVES ARTICULADA CUELLO DE GANZO INC. MEZC 2 LLAVES	U	3	\$ 37,99	\$ 113,97
180	LLAVE ANGULAR Y TUVO DE ABASTO	U	4	\$ 4,28	\$ 17,12
181	LLAVE DE JARDIN	U	6	\$ 8,21	\$ 49,26

INSTALACIONES HIDROSANITARIAS						
INSTALACION SANITARIA						
182	RETIRO DE INSTALACIONES SANITARIAS EXISTENTES	M	24	\$	11,51	\$ 276,24
183	CAJA DE REVISION 60*60*60 CM	U	8	\$	68,23	\$ 545,84
184	TUBERIA PVC 160MM	M	36	\$	85,14	\$ 3.065,04
185	TUBERIA PVC 110 MM	M	36	\$	12,78	\$ 460,08
186	DESAGUE PVC 110MM	PTO	8	\$	26,56	\$ 212,48
187	DASEGUE PVC 50 MM	PTO	6	\$	12,71	\$ 76,26
188	LIMPIEZA DE CAJA DE REVISIO	U	9	\$	12,78	\$ 115,02
189	REJILLA CROMADA 75 MM	U	6	\$	7,21	\$ 43,26
INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE						
190	TUBERIA H3 12MM	M	86	\$	8,36	\$ 718,96
191	AGUA POTABLEH3 12MM	PTO	8	\$	22,55	\$ 180,40
192	LLAVE DE PASO 1/2"	U	4	\$	7,19	\$ 28,76
193	TUBERIA PVC ROSCABLE 25MM	M	34	\$	17,68	\$ 601,12
194	UNIVERSAL PVC PRESIÓN 25 MM	U	3	\$	3,96	\$ 11,88
195	CODO PVC PRESIÓN 15 MM	U	76	\$	0,95	\$ 72,20
196	AGUA POTABLE H3 25 MM	U	31	\$	1,28	\$ 39,68
197	AGUA POTABLE H3 1 1/2"	PTO	12	\$	30,80	\$ 369,60
198	AGUA POTABLE H3 1 1/2"	PTO	1	\$	37,53	\$ 37,53
INSTALACIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS						
FUERZA E ILUMINACIÓN						
199	TUBERIA CONDUIT EMT 1/2"	M	196	\$	4,90	\$ 960,40
200	TUBERIA CONDUIT EMT 3/4"	M	14	\$	2,45	\$ 34,30
201	ALAMBRE DE COBRE AWG #4	M	687	\$	4,06	\$ 2.789,22
202	ALAMBRE SOLIDO AWG # 10	M	25	\$	2,94	\$ 73,50
203	ALAMBRE SOLIDO AWG # 12	M	701	\$	2,94	\$ 2.060,94
204	INTERRUPTOR Y TOMACORRIENTE	U	83	\$	5,35	\$ 444,05
205	CABLEADO+ TUBO CONDUIT EMT 1 1/2"	M	11	\$	17,25	\$ 189,75
206	ALAMBRE SOLIDO AWG # 14	M	854	\$	0,84	\$ 717,36
207	BOQUILLA DE BAQUELITA Y FOCO 100W	U	55	\$	6,55	\$ 360,25
208	CAJETIN OCTOGONAL GRANDE	U	43	\$	4,51	\$ 193,93
209	RETIRO DE LAMPARAS	U	23	\$	2,59	\$ 59,57
210	OJO DE BUEY	U	6	\$	59,86	\$ 359,16
211	DICROICO 60W	U	4	\$	59,86	\$ 239,44
INSTALACIÓN TELEFÓNICA						
212	INSTALACION TELEFÓNICA	PTO	4	\$	15,25	\$ 61,00
213	ALAMBRE TELEFONICO AWG 2*22	M	68	\$	5,41	\$ 367,88
INTERVENCIÓN EN MADERAS						
MADERAS						
214	ACEITE DE LINAZA	M2	14	\$	3,38	\$ 47,32
VARIOS						
OTROS TRABAJOS COMPLEMENTARIOS						
215	TENSORES DE ALAMBRE GALVANIZADO ENTORCHADO	KG	24	\$	24,01	\$ 576,24
216	TAPAJUNTA DE TOL GALVANIZADO 1/32	M	18	\$	11,41	\$ 205,38
217	MALLA DE TUMBADO EN RESPIRADEROS	M2	2	\$	5,75	\$ 11,50
218	PERFORACIÓN 44 MM EN MADERA RUSTICA	U	18	\$	9,34	\$ 168,12
ORNAMENTACIÓN						
219	PLANTAS PARA JARDINERAS (MEDIANAS)	U	84	\$	0,84	\$ 70,56
INTERVENCIÓN EN PIEDRA						
ELEMENTOS DE PIEDRA						
220	COLUMNA DE PIEDRA D=30	M	4	\$	153,14	\$ 612,56
221	BASE DE PIEDRA PARA PILARES	U	6	\$	63,10	\$ 378,60
TOTAL						\$ 759.644,00